Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelete Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő Testületének

9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelete

Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról

(egységes szerkezetben)
hatályos: 2015. december 26-tól

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő Testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított1997. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az ALBA EXPERT MÉRNÖKI IRODA BT által 2004/1. törzsszámon készített Pázmánd Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT) megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA[1],[2]

1.§ (1) Az előírások hatálya kiterjed Pázmánd Község (a továbbiakban: a község) közigazgatási területére.

(2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás rendelkezéseinek megfelelően szabad.

A SZABÁLYOZÁSI ELEMEK TÍPUSAI

2. § (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások I. és II. rendű, kötelező elemeket egyaránt tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek

- övezet, építési övezet betűjelének, ill. színezésének megfelelő előírások és területi határok,
- az I. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti I. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek

- a beépítésre szánt területek övezeti betűjele után álló jelnek (együtt: építési övezet) megfelelő előírások és a vonatkozó területi lehatárolások,
- a II. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti II. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

(4) a) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása után készített új szabályozási terv keretében kerülhet sor.

b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3.§ (1) A HÉSZ és a SZT a község közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja

a) Az **építési övezetek** a beépítésre szánt területek (Lf, Lke, Vt1, Vt2, Üh, Gksz, Kt, Kre, Ks, Kb) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönülő területegységei. Az építési övezetek a terület-felhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereit rögzítő jelet tartalmazzák:

- beépítési mód
- beépítettség mértéke (%)
- az építhető épületek építménymagassága (m)
- az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m^2)

b) *Övezetek* a beépítésre nem szánt területek (KÖ, Z, Ev, Eg, Ee, Mk, Má, V). A felosztás, beépítés feltétele a belterületbe vonás.

(2) Tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve építést engedélyezni csak az alábbi feltételekkel lehetséges:

a) E rendelet rendelkezései szerinti közművesítettség kiépítése után, a SZT szerint kialakított közterületi, ennek hiányában önálló helyrajzi számú magánúti kapcsolata, valamint szilárd burkolatú útkapcsolata esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére más előírás hiányában a nyíltárkos megoldás is elfogadható.

b)A SZT-en tervezett belterületi határon belül jelölt fejlesztési területként (pl. lakóterület bővítésre) kijelölt övezetekben a beépítés feltétele a belterületbe vonás.

c)A szabályozási terv keretei között meghatározott telek alakítás után.

d)

A (2) szerinti előírást az teszi szükségessé, hogy nem belterületbe vonásról van szó, ahol a belterületbe vonás csak külön hatósági eljárás keretében történhetett. Azzal, hogy a szabályozási terv jelöli a tervezett beépítésre szánt területet, elvileg szabad utat enged a telekalakításra és beépítésre. Az előírás célja, hogy ez csak akkor történhessen meg, ha a (2) bekezdésben előírt feltételek együttesen teljesülnek. Mindaddig, míg ez nem következik be, a területen csak a jelenlegi használat engedélyezhető. Beépítés csak a szabályozási tervben meghatározott övezeti előírások alapján valósítható meg.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

4. § (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a SZT-ben a terület-felhasználás jele után feltűntetett építési övezeti jel tartalmazza, amelyben:

a) A kialakítható beépítési módok az építési övezeti jel számlálójának baloldali eleme szerint a következők lehetnek:

- szabadonálló (SZ),
- oldalhatáron álló (O) – amennyiben a Szabályozási terv nem jelöli az építési helyet, illetve a tömb még beépítetlen, az oldalhatáron álló beépítést az északi irányhoz jobban közelítő telekhatárra kell rendezni; egyebekben, ha már van kialakult állapot, az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.
- zártsorú (Z)

b) A kialakítható beépítettség mértéke az építési övezeti jel számlálójának jobboldali eleme szerinti szám értékű lehet,

c) A kialakítható maximális építménymagasság az építési övezeti jel nevezőjének baloldali eleme szerinti, értékű lehet,

d) A kialakítható legkisebb telekterület az építési övezeti jel nevezőjének jobboldali eleme szerinti értékű lehet.

(2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:

a)Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezd és szerinti előírásokat kell alkalmazni.

b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő meglévő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül, bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat, kell érvényesíteni.

(3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül engedélyezhetők.

(4) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl, tehát az építmény magasság az engedélyezési terven az épület egészére vonatkozó számításon felül az utcai homlokzatra külön is számítandó.

(5) Nem zártsorú építési mód szerint elhelyezett épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek lakóépület esetén legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.

(6) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság -ha azt a kialakult állapotok indokolják,
- lakóépületeknél:

a) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m^2 nyíló felület-nél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület a legfeljebb helyiségenkénti 0,40 m^2 nyíló felületű homlokzatú épület magasságát nem haladja meg;

b) A térszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az OTÉK 25. § "tetőkertek beszámítása a kötelező zöldfelületi arányba" táblázat szerint a telek aktív zöldfelüle-ének lehet beszámítani,

(7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:

a) a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(8) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(9) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

(10) Mandzard tető nem létesíthető.

(11) A település bel és külterületén a lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla vagy egyéb nemzeti szabványokban meghatározott kötelező színkóddal készülő építmények kivételével- színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki (fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai és homok). Az első fokú építési hatóság - szakértői véleménnyel alátámasztva - az egyes épületeken használt színek lehetőségét korlátozhatja.

(12) A hagyományosan alkalmazott tájba illeszkedő színeken túl a rikító színek, (pl. kék, rózsaszín, sárga) tetőfedőanyagként nem alkalmazható.

(13) Tetőfedésre csak hagyományos (pl.: égetett cserép, nád), tájba illő tetőfedő anyagok alkalmazhatók. Trapézlemez, hullámpala és mikrohullámú lemezfedések, csak melléképületek, illetve mezőgazdasági övezetekben alkalmazhatók.

LAKÓÖVEZET

5. § (1) **A falusias lakóövezet általános előírásai**

a) A terület, jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakó épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, egészségügyi, szociális épület, helyezhető el. Az övezetben telkenként egy darab, maximum 2 lakásos lakóépület építhető.

c) Az övezetben maximum 2 egymás melletti telek vonható össze.

d) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség. A szennyvízre átmeneti intézkedés kell. (Közműpótló műtárgy építése a közműhálózat kiépüléséig.)

e) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben, valamint az OTÉK 4. számú melléklete által előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

f) A melléképítmények közül elhelyezhető:

- tároló épület (főépülettel azonos oldalon építve, azzal azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal).
- közműpótló műtárgy, (amennyiben az ingatlan utcai közműhálózatba nem csatlakozhat.)
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,
- lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel,

helyi önkormányzat állattartó rendelete alapján állattartó épület, ha az megengedett.

g) Az övezetben a településképbe illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(2) **A falusias lakóövezet (Lf1) építési feltételei :**

a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	500
		szélesség (m)	16
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		oldalhatáron álló (20 m telekszélességet elérő méretű földterületek szabadon állóan is beépíthetők, de az épületek között meghatározott minimum távolság betartásával)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		500
	beépítettség max.%		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges é és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Mandzard tető nem Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3) **A falusias lakóövezet (Lf2), építési feltételei:**

a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	700
		szélesség (m)	16
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		oldalhatáron álló (20 m telekszélességet elérő méretű földterületek szabadon állóan is beépíthetők, de az épületek között meghatározott minimum távolság betartásával)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		700
	beépítettség max.%		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,0 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Mandzard tető nem Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3a)[3] Az Lf2 jelű építési övezetre meghatározott előírások az Lf2* jelű építési övezetre is alkalmazandók, kivéve a legkisebb kialakítható telekszélességet, mely az Lf2* jelű építési övezetben 15,00 méter.

(4) A falusias lakóövezet (Lf3) építési feltételei :

a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	800
		szélesség (m)	20
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód	„Lf3” jelű építési övezetben	Szabadonálló
		„Lf3*” jelű építési övezetben	Oldalhatáron álló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		800
	beépítettség max.%		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m A belterület északi részén a 8117. jelű közút bal oldalán tervezett telkek hátsókertjében a közút tengelyétől számított 50 méteres védősáv nem beépíthető.
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szaka-sza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Mandzard tető nem

			Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

b) Az 5.§. (1) bekezdésének f; pontjában felsorolt tároló épületből 1db helyezhető el. Mérete legfeljebb 6,0 x 6,0 m-es lehet.

Továbbá az 5.§. (1) bekezdésének f; pontjában felsoroltakon kívül az övezetben elhelyezhető még kerti szabadlépcső (teraplépcső) és lejtő.

(4a)[4] Az Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetben:

- a kialakítható és beépíthető legkisebb teleknagyság: 800 m^2
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete:5,00 méter, az oldalkert 4,00 méter, a hátsókert mérete 10,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- a minimum kialakítandó zöldfelület:50%
- a maximális építménymagasság 4,50 m.

Az Lf4 jelű falusias lakóterületen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató illetve szállás jellegű épület.

Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

Az építési övezetben a Bágyom patak partjától számított 10 méteres sáv nem beépíthető.

(5) **Kertvárosias lakóterület előírásai (Lke):**

a) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

-egy telken egy darab négylakásos lakóépület állhat

-egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

-melléképületként garázs és kerti tároló

-Új lakóépület az övezetben nem helyezhető el. A kialakult, meglévő épületeken bővítési és állagmegóvási munkák végezhetők.

c) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) A kertvárosias lakóterület övezeteiben nem helyezhető el: a felsorolásban nem szereplő épületek továbbá üzemanyagtöltő, önálló parkoló, szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna távközlési építmény, valamint az egyes létesítmények védőtávolságára vonatkozó előírások szerinti létesítmények.

e) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.

f)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	800
		szélesség (m)	20
		mélység (m)	25
	beépítési mód		Szabadonálló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		800
	beépítettség max.%		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
			a beépítési oldalon a telekhatártól legalább

Építmény / telek viszonya		oldalkert	1 m távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m

VEGYES ÖVEZETEK

6. §

(1) **Településközpont vegyes övezet (Vt) általános előírásai**

a) A terület, jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség, az utcai szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig, ideiglenesen, zárt szennyvíztároló építése is megengedett.

e) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 40%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

f) A melléképítmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kertivíz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (teraplépcső) és lejtő, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

g) Az övezetben a településképbe illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(1)Településközpont vegyes övezet (Vt1) építési feltételei:

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	800
		szélesség (m)	16 (illetve kialakult)
		mélység (m)	25
			Oldalhatáron álló, vagy zártsorú beépítési mód.

Építmény / telek viszonya	beépítési mód		(A zártsorú beépítési mód esetén a közterület felőli szomszédos építési telkek felé az elhelyezhető épület tűzfalas kialakítású lehet.)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		800
	beépítettség max.%		40
	zöldfelület min. %		40
	építési hely (m)	előkert	Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel lehet több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5,0 m.
		oldalkert	Oldalhatáron álló beépítés esetén a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Oldalhatáros beépítésnél az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Zártsorú beépítésnél az utcával párhuzamos nyeregtető. Mandzard tető nem létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(2)Településközpont vegyes övezet (Vt2) általános előírásai

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	800
		szélesség (m)	16

		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		800
	beépítettség max.%		40
	zöldfelület min. %		40
	építési hely (m)	előkert	Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel lehet több mint a szomszédos építési telek kialakult elő-kertje, de legfeljebb 5,0 m.
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szaka-sza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	9,5 m
		legkisebb	3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges, vagy az utcával párhuzamos nyeregtető. Mandzard tető nem létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3)[5] A Vt3 településközpont vegyes építési övezetben:

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: kialakult
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete:5,00 méter, az oldalkert a beépítési oldalon a telekhatártól 1,00 méter, az ellentétes oldalon 5,00 méter, a hátsókert mérete 6,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- a minimum kialakítandó zöldfelület:40%
- a maximális építménymagasság 7,00 m
- kialakítható tetőhajlásszög:15 – 45°.

Az építési övezetben elhelyezett épület meghatározó tömegén tetőhéjalásként kizárólag a természetes égetett cserép színével harmonizáló agyagcserép ill. betoncserép alkalmazható.

(5)[6] A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezetben:

- a kialakítható és beépíthető legkisebb teleknagyság: 600 m^2
- a beépítési mód: oldalhatáron álló

- az előkert mérete:kialakult, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert mérete 0,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- a minimum kialakítandó zöldfelület:40%
- a maximális építménymagasság 5,50 m.

Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

A Jezsuita rendház műemlék telkével határos telekhatáron maximum 1,5 méter magas tömör, zárt kerítés létesíthető, mely színezése harmonizáljon a műemlék telkén lévő épületekkel

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) általános előírásai

a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen, de csak bővítésként
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint átalakíthatók.

(2) **Gazdasági övezetek (Gksz) építési feltételei**

a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	10 000
		szélesség (m)	20
		mélység (m)	200
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)	„Gksz” jelű építési övezetben	K (kialakult)
		„Gksz*”jelű építési övezetben	10 000
	beépítettség max.%		40
	zöldfelület min. %		40 (melyet az OTÉK szerinti 3 szintes növényállománnyal kell betelepíteni)
	építési hely (m)	előkert	min. 20 m
		oldalkert	min. 5 m
		hátsókert	min. 10 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5 m
		legkisebb	3,0 m

b) Az építés feltétele a *Gksz* övezetekben, belterületen a teljes közművesítettség, külterületen, illetve a település szennyvízelvezető hálózatának kiépüléséig részleges közművesítettség. A belterületi határtól illetve a meglévő közműhálózattól nagy távolságban (500 m-en túl) kijelölt

gazdasági övezetekben, külön hatósági engedélyek alapján a vízellátás és szennyvízkezelés közműpótló műtárgyakkal is megoldható.

c) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.

d) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműpótló műtárgyak,

e) A külterületi szabályozási terven jelölt módon a területfelhasználási egységek határán 20 méteres sávban kötelező a terület növényzettel történő beültetése.

f) A 021/26 – 021/34, 0305 hrsz.-ú telkekre külön Szabályozási terv és beépítési terv készítendő az esetleges beépítés tisztázása érdekében. A 021/26 – 021/34, 0305 hrsz.-ú telkek feltárásához együttes szervízút kialakítása kötelező.

g) Az általános előírásokban megfogalmazott magastető lemezfedésű lapostetővel, illetve enyhe lejtésű tetővel is kombinálható.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

8. § (1) **Különleges területek általános előírásai:**

Különleges területekbe tartoknak, amelyeket rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet, igényelnek) a 6. §-8. §-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2) **Különleges terület temető (Kt) építési feltételek:**

a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		10 000
	beépítettség max.%		5
	zöldfelület min. %		75
	építési hely (m)	előkert	min. 10 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5
		legkisebb	3,0

b) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.

c) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(3)**Különleges rekreációs terület (Kre1) építési feltételek:**

a)A terület alkalmas a lovagoltatással kapcsolatos épületek elhelyezésére különös tekintettel a védőtávolságokra, valamint erdei sportpálya, egyéb sportpályák, vendéglátó és szállás épületek elhelyezésére.

b)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		10 000
	beépítettség max.%		10
	zöldfelület min. %		70
	építési hely (m)	előkert	min. 15 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5
		legkisebb	3,0

c) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség vagy közművesítettség hiányában zárt szennyvíz aknaépítésével.

d) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(4)**Különleges rekreációs terület (Kre2) építési feltételek:**

a) A terület alkalmas lovagoltatással kapcsolatos kiszolgáló épületek elhelyezésére, de állattartó épületek építése nem engedélyezhető.

b)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	3 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		3 000
	beépítettség max.%		10
	zöldfelület min. %		70
	építési hely (m)	előkert	min. 10 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5
		legkisebb	3,0

c) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség, az utcai szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig, ideiglenesen, zárt szennyvíztároló építése is megengedett

d) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők.

(5)**Különleges sportcentrum terület (Ks) építési feltételek:**

a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		3 000
	beépítettség max.%		5
	zöldfelület min. %		75
	építési hely (m)	előkert	min. 15 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5
		legkisebb	3,0

b) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.

c) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(6)**Különleges volt bánya terület (Kb) építési feltételek:**

a) Nem beépíthető.

(7)**Hétvégiházas üdülő övezet (Üh)**

a)Elhelyezhető pihenést, ideiglenes tartózkodást szolgáló saját használatú nyaraló épület.

b)Egy darab legfeljebb két egységes üdülőépület és egy darab melléképület építhető.

c)Beépítés feltételei:

- Közvetlen közterületi megközelítés, vagy közterületi kapcsolattal rendelkező magánút.
- Minimális közműfeltételek, közüzemi villamos energiaszolgáltatás, külön hatósági engedély alapján létesített ivóvíz ellátó közműpótló (pl. kút), zárt szennyvízelvezető közműpótló műtárgy, csapadékvíz elvezetés.

Amennyiben közüzemi hálózatok a területen kiépülnek, a beépítés feltétele az azokra történő rákötés.

d) Az övezetben a településképbe illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

e) A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közúttól nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerincre nem építhetők.

e)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	800
		szélesség (m)	10
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		800
	beépítettség max.%		10
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	min. 10 m
		oldalkert	min. építménymag. / 2 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,0 m (Pince+fsz+tetőtér)
		legkisebb	3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Nyeregtető, lehet kontyolt is. Mandzard tető nem létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK

9. § (1) **Közúti közlekedési övezet (KÖ)**
a) A közúti közlekedés céljára kijelölt területen

- Az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
- A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

b)Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg – figyelemmel a 18.§. (3) bekezdésében megfogalmazott – országos közút védőtávolsága miatti – korlátozásokra.

KÖZPARKÖVEZET (Z)

10. § (1) **Közparkok céljára kijelölt terület. (Z)**
(a)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	1000
		szélesség (m)	-

		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		1000
	beépítettség max.%		2
	zöldfelület min. %		A terület min. 75%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A közparkon belül felszíni víztározók, dísztavak létesíthetők. A zöldfelületek min. 50%-án az OTÉK 25. §-a alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,0 m
		legkisebb	3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(b) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC stb.), vendéglátó épület, ill. a terület fenntartásához szükséges egyéb épület helyezhető el.

(c) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(d) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett, egy éven belül kell gondoskodni. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

(e)Az újonnan kialakuló közpark területen a közpark kialakulásáig építés nem engedélyezhető.

ERDŐÖVEZETEK

11. § (1) **Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev)**

a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	1 500
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
	beépítési mód		-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		-

Építmény / telek viszonya	beépítettség max.%		A területen épület újonnan nem helyezhető el.
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	-
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(2) **Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)**

a) Az övezetbe a védelmi, egészségügyi, turisztikai- és oktatási-kutatási célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek tartoznak.

b)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	100 000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		szabadonálló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		100 000
	beépítettség max.%		0,5
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

c) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények az erdészeti hatóság előzetes engedélyével helyezhetők el.

(3) **Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet (Ee)**

a) Az övezet területei az egészségügyi-szociális és turisztikai céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.

b)

			Ee-1	Ee-2
TelekalakítÁs		terület (m^2)	100 000	70 000

	legkisebb kialakítható	szélesség (m)	-	-
		mélység (m)	-	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-	-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		100 000	70 000
	beépítettség max.%		5	0,6% (max.400m^2)
	zöldfelület min. %		-	-
	építési hely (m)	előkert	-	-
		oldalkert	-	-
		hátsókert	-	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5	4,5
		legkisebb	-	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-	-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-	-

c) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények az erdészeti hatóság előzetes engedélyével helyezhetők el.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

12. § (1) **Mezőgazdasági kertes övezet – hagyományos- (Mk)**

a) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.

b) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei építhetők.

c) Az építmény-elhelyezés feltételei az övezetbe eső telkeken:

1. 720-1500 m^2 közötti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös és kertművelési ágban nyilvántartott telken) egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,

1.1500 m^2 feletti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös, szántó és kertművelési ágban nyilvántartott telken) gazdasági épület és pince létesíthető.

d) Lakóépület az övezetben nem létesíthető.

e)Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

f)A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közúttól nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerincre nem építhetők.

g)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	720
		szélesség (m)	10
		mélység (m)	-
	beépítési mód		Szabadonálló Bővítések esetén ha a már meglévő beépítés oldalhatáros,

			oldalhatáron álló is lehet.
Építmény / telek viszonya	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		720
	beépítettség max.%		3
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	10
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	3,5
		legkisebb	3,0
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

*(2)***Mezőgazdasági terület- kertes- szőlőültetvény övezet (Mksz)**

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	3 000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		-
	beépítettség max.%		Nem beépíthető.
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	-
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

*(3)***Mezőgazdasági általános övezet (Má)**

a) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei ill. a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek helyezhetők el.

b)

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	Lásd 12.§.(3). c) pont
		szélesség (m)	-

		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadonálló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		Lásd 12.§.(3). c) pont
	beépítettség max.%		3 % (Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m^2 építhető be. Összesen 1000 m^2 -t meghaladó épü-let(együttes) nem helyezhető el.)
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	10
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Magastető
	tetőhajlásszög (°)		Maximum 45º

b. Az övezetbe eső telken új építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:

1. Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: min. 6000 m^2 telekterület,

1.2 szántó művelési ág esetén: min. 20 ha telekterület, kivéve a birtokközpont telkét

1.3 gyep (rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1.1. és 1.2. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz. Az építmény ezen, más művelési ágba tartozó terülten helyezendő el.

2. Lakóépület gazdasági épületekkel:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: min. 3 ha telekterület,

2.2 szántó művelési ág esetén: lakóépület nem építhető, kivéve a birtokközpont telkét

2.3 gyep (legelő, rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1. és 2. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz.

Az építmény ezen, más művelési ágba tartozó területen helyezendő el.

A zónában a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

Azon telken, amelynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, amely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

d) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)

- nem lehet nagyobb, mint 6000 m^2 és a telek 50%-a,
- utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,

*(4)***Mezőgazdasági-védett általános övezet (Má ^{védett})**

a) Az övezetbe tartozó telkek helyi természetvédelmi területek.
b)Az övezetben újonnan építmény nem helyezhető el.

TelekalakítÁs	legkisebb kialakítható	terület (m^2)	3 000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m^2)		-
	beépítettség max.%		Nem beépíthető.
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	-
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(5) **Birtokközpont kialakításának szabályai**

a) birtokközpont az Má területekre vonatkozó szabályozás alapján létesíthető,
b) birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 50 ha nagyságú terület szükséges.
c) a birtokközponthoz tartozó mezőgazdasági birtoktest csak 20 km-es körzeten belül vehető figyelembe,
d) a birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg, de legfeljebb max. 150 m^2 lehet az Má jelű területeken a birtokközpont telkén elhelyezhető lakóépületek össz. bruttó földszinti alapterülete.
e) [7] a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 5 m telken belüli fásítással kell szegélyezni, továbbá tájképvédelmi övezeten kívül lévő birtokközpont telkén elhelyezett gazdasági épületek esetében a maximális építménymagasság 6,5 méter, kivéve a technológiai berendezéseket és építményeket.
f) A birtokközpontra vonatkozó egyéb előírások az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései szerint vonatkoznak.

(6)[8] Az Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterület övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Az övezet területe rekultivációs céllal gyepfelületként alakítható ki.

MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

13. § (1) A mezőgazdasági, ill. erdőövezetben a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, de bővíteni csak a jelen szabályozás alapján lehet.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (V)

14. § (1) A vízgazdálkodási övezet területbe
- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad.

a) egyéni horgásztanyák nem építhetők.

b)Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES SPORTTERÜLET (Kk-s)

14/A. §[9] (1) A Kk-s jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben:

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 10 000 m^2
- a beépítési mód: szabadonálló
- az előkert mérete:10,00 méter, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert mérete 6,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 2%
- a minimum kialakítandó zöldfelület:60%
- a maximális építménymagasság 5,00 m.

2. A Kk-s jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben elhelyezhetők a sportolással kapcsolatos építmények.

(3)Az övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

15. §

Általános előírások

(1) A műemléki környezetben végzendő építési munkák, a régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Székesfehérvári Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni, az *Örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdése* alapján.

(2) A település nyilvántartásba vett műemlékei:

megnevezés, törzsszám	*cím*	*hrsz.*	*műemléki környezet hrsz.-ai*	*jegyzék*
				R.k. plébániatemplom. Tornya 12. sz.-i. A

Római katolikus plébániatemplom , M II 1732	Fő u.	485	426/2, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 774, 777, 778, 781,	templom barokk, 1719. Berendezés: szószék, orgona, padok, barokk, 18. sz.
Mária-oszlop , M III 1733	Fő u.	485		Mária-oszlop, barokk, 1735.
Jezsuita rendház M III 1734	Fő u.	496	426/2, 495/6, 497, 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 692, 693, 694, 695/1, 695/2, 696/1, 697, 754, 755, 756, 757, 760	Általános iskola, volt jezsuita rend-ház, barokk, 18. sz. Részben átalakítva neobarokk stílusban a 20. sz. elején.
Nepomuki Szent János-szobor M III 10446	Fő u. 36	696		Nepomuki Szent János-szobor.

A település régészeti területei

(3) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a *2001. évi LXIV.törvény 63.§. (4) bekezdése* alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Székesfehérvári Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

(4) A *2001. évi LXIV.törvény 22.§.*-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A megelőző feltárásra az örökségvédelmi törvény 22.§. (3) bekezdése, valamint a *18/2001. (X.18.)NKÖM* rendelet 14. §.-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a területileg illetékes Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

(5) *A 2001. évi LXIV. Törvény 19.§.(1)* bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről is csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, régészeti érdekű területen bármiféle földmunkát csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet végezni.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény 24. §.-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A bejelentési kötelezettség az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt, a kivitelezőt és a lelet felfedezőjét egyaránt terheli.

Területi helyi védettség

(6) A helyi jelentőségű települési értékek védelmére külön önkormányzati rendeletet kell készíteni. A rendelet megalkotásáig az alábbi előírások érvényesek:

(7) A helyi védelem alatt álló épületet a Szabályozási Terv jelöli (496 hrsz.-ú telek).

védelem tárgya	*cím*	*hrsz.*	*megjegyzés*
épület	Fő utca 80	798	épült a XIX. század közepén
épület	Fő utca 66	781	XIX. századi épület jelenleg művelődési ház
épület	Fő utca 64	778	róm. kat. plébánia épülete a XIX.századból

utcakép	Újfalu fő utcája		lakóházak fésűs rendszerű elhelyezkedése miatt védett
	Fő utca	496	
Szentháromság szobor	Fő utca templomkert	485	1887-ben Kratancsik Erzsébet emeltette neogót stílusú alapzattal
XIX. századi kőfeszület	Fő utca templomkert	485	
XIX. század eleji Golgota keresztjeinek megmaradt alapzatai	Zsidóhegy		

(8) A helyi védelem hatálya alá eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:

a) a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége szabályozási terv hiányában nem változtatható;

b) védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket,tömegformákat, kerítéseket és kapuformákat.

c) a védett területen melléképület, építmény építése csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet, és formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képéhez.

d) a védett területre eső épületeken, vagy közterületről látható helyen hirdető berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

16. §

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

(1) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmére, védetté nyilvánítására rendeletet és kezelési tervet kell készíteni.

(2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmét az 1966.évi LIII. törvény előírásai, valamint a helyi rendeletben és kezelési tervben foglaltak alapján kell biztosítani. A területet, ill. a természeti értékeket érintő ügyekben az I. fokú természetvédelmi hatóság és a település jegyzője az eljáró szerv.

(3) Helyi jelentőségű védett természeti terület: 1158/2, 1171, 1172 hrsz.-ú telkek.

(4) A helyi jelentőségű védett természeti terület fenntartásáról, természeti állapotának megőrzéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.

(5) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen új épületet, építményt elhelyezni tilos.

Natura 2000 területek (természeti területek)

(6)Az övezeten belül található természet-megőrzési területeken bárminemű tevékenység csak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelete szerint végezhető. A természeti területekre vonatkozóan az 1996. évi LIII. törvény előírásait kell alkalmazni.

(7)A Natura 2000 kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület által lefedett földrészletek: 0253, 0257 hrsz.-ú telkek

(8)A természeti területeken kizárólag erdőgazdálkodási, gyepgazdálkodási, ill. vízgazdálkodási tevékenység folytatható az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével.

(9)A természeti területeken épület nem helyezhető el.

(10)A Natura 2000 területek belterületbe nem vonhatók.

(11)A Natura 2000 terület védelmi céljait korlátozó vagy sértő tevékenység végzéséhez a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges.

(12)A Natura 2000 terület védelmi céljainak megfelelő, azokat nem veszélyeztető, a védendő élőhelyek fennmaradását és zavartalanságát biztosító építési és gazdálkodási tevékenység korlátozás nélkül folytatható.

13. Az övezethez tartozó területeken művelési ág váltás csak a természetvédelmi hatóság engedélyével történhet.

Országos jelentőségű ökológiai hálózat területe övezet

(14)Az övezetben mindennemű tevékenység csak a 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény adott övezetre vonatkozó előírásai szerint végezhető.

(15)A fent említett helyi jelentőségű védett természeti területek és a NATURA 2000 területek együttesen alkotják az Országos ökológiai hálózat részét

(16)Az övezetben biztosítani kell a természetközeli élőhelyek közötti ökológiai kapcsolat fennmaradását.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

TILALMAK

17. § (1) **A közcélú tilalom hatálya alá eső telkek** a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított legfeljebb 10 évig építési és telekalakítási tilalom alatt állnak. A SZT alapján a tömbfeltárások új útjai és az egyéb útszabályozások által érintett telekrészek tilalom alá esnek. .

(2) **A változtatási tilalom hatálya** alá tartozó ingatlanok a szabályozási terv jóváhagyásáig a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig - változtatási tilalom alatt állnak.

(3) **Az ÉTV 30.§-ban foglaltakat kell alkalmazni.**

KORLÁTOZÁSOK

18. § (1) A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének korlátozási hatálya alá eső, a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építménylétesítése nem engedélyezhető.

(2) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási tervlapon jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt - építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.

(3) Országos közút védőterületének korlátozási területén a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken - országos közút védőtávolsága miatt - építmény csak az OTÉK 36. § (6) bekezdésében valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §- ában előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4) Beültetési kötelezettség területén, a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását

a) ha a jelölt telekrész nem beépített, a jelen rendelet hatályba lépésétől egy éven belül meg kell kezdeni és két éven belül be kell fejezni,

b) ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek bontását követő egy éven belül a védőfásítást végre kell hajtani,

c) ha a beültetési kötelezettség a telek közterület felőli megközelítését elzárja, azon telkenként 1 darab, nagyobb közterületi hossz esetén 100 m-enként 1 db, legfeljebb 6,5

m szélességű nyiladék kialakítható, ahol burkolat építhető a telek megközelítéséhez.

d) a beültetési kötelezettségnél

- fásítás esetén az OTÉK 25. §-a szerinti háromszintes növényállomány,

- keretező fásítás (keretültetvény) esetén legalább 1 fasor (1 db/10 fm) és két cserjesor (10 db/10 fm) telepítendő.

e) amennyiben a növénytelepítés által elfoglalt terület az előírt zöldfelületi %-on felül a telekterület 15%-át meghaladja és a fásításra nem a tulajdonos által folytatott tevékenység miatt, van szükség, a tulajdonost külön önkormányzati rendeletben meghatározott mértékben költségtérítés illeti meg.

III. fejezet
EGYÉB ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

19. § (1) A közutak, és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

(2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Pázmánd Község közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.

(3) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, 10 -16 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken az utca karakterének megóvása mellett legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.

(4) Az építési övezetekben megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni.

(5) A közlekedési célú közterületeken az OTÉK 39. § előírásának betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok elhelyezhetők.

(6) Gépkocsi tároló használatváltozása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.

(7) Magánút legkisebb telekszélessége
- 6,0 m, ha legfeljebb két, 50 m-en belüli építési telket közelít meg,
- 10 m, ha legfeljebb 150 m-en belüli építési telkeket közelít meg,
- 12 m egyoldali fasorral, ha 300 m-en belüli építési telkeket közelít meg.

(8) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.

(9) 10 m-es, vagy nagyobb szélességű, építési telkeket is kiszolgáló magánutat a kiszolgáló utakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.

(10) 200 m-nél hosszabb magánút zsákutcaként még végfordulóval sem alakítható ki.

ÁLTALÁNOS KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

20. § (1) **A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények**:

- a vízellátás,
- a szennyvízelvezetés,
- csapadékvíz-elvezetés,
- villamos energia,
- földgázellátás,
- kábel-TV
- hírközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.

(3) A meglevő közművek kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(4) A föld alatti és a föld feletti közműépítmény csak egységes közmű, közlekedési és kertészeti tervek szerint engedélyezhető, melyeknek elő kell segíteni az igényes környezet kialakítást.

(5) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglevő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

ÁGAZATONKÉNTI KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

21. § *(1)* ***Vízellátás***

A pázmándi vízmű meglevő és tervezett kútjainak meghatározandó és kijelölésre kerülő védőövezetébe eső területek beépítése és hasznosítása a jogszabály előírásainak a figyelembe vételével történhet. A végleges hidrogeológiai védőterület lehatárolást a szabályozási tervbe át kell vezetni.

(a) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.

(b) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építményeknek a tűzi víz ellátását a meglevő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzivíz tároló építésével kell megoldani.

(c) Lakás céljául szolgáló, gazdasági, szolgáltató, kereskedelmi, üdülő, vagy idegenforgalmi célú új épület elhelyezése, illetve meglevő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(d) lakó célú építési engedély csak a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokra adható ki, abban az esetben, ha a keletkező szennyvizek ártalommentes elhelyezése biztosított.

(2) **Szennyvízelvezetés**

(a) A nyílt árkokba, időszakos vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

(b) A település területén a szennyvizek szikkasztása tilos.

(c) A megépült szennyvízcsatorna-hálózat mentén a még csatornázatlan ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.

(d) A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára rá kell kötni.

(e) Új épület építése esetén az övezeti előírás szerinti közművesítettségi szint biztosítandó.

(f) Azoknál az ingatlanoknál (pl. gazdasági területek), ahol a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vizeket elő kell tisztítani. A közcsatornába csak a megengedett szennyezettség mértékéig tisztított szennyvíz vezethető. A közcsatornába bocsátott szennyvíz minősége feleljen meg a 204/2001. (X.26.) Kormány rendelet előírásainak.

(g) Új lakóépület meglévő és tervezett szennyvízátemelő telekhatárához viszonyítva legközelebb 20 m távolságra helyezhető el. Egyéb előírások hiányában a védőtávolságok mértéke az OTÉK szerint betartandók

(h) A település beépítésre nem szánt csatornázatlan területein a keletkező szennyvíz elvezetésére vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesítendő

(3) **Felszíni vízelvezetés**

(a) A település közigazgatási területén átvezető Vereb -pázmándi vízfolyás partélétől mért 6-6 m széles sávot vízgazdálkodási célból fenn kell tartani. Az önkormányzati kezelésben lévő

árkoknak a partéleitől 2-2 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani. A karbantartási sávok nem építhetők be, legfeljebb olyan tevékenység végezhető rajtuk, amely a szakfeladatok elvégzését nem akadályozza (pl. kerékpárút).

(b) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az első fokú vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(c) A csapadékvíz-hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(d) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadó csatornába vezetni. A csapadékvíz előtisztító berendezések telepítése vízjogi létesítési engedély alapján történhet.

(e) A felszíni vízfolyások mentén fekvő telkek beépítéséhez a Vízügyi szakhatóság hozzájárulása szükséges.

(4) **Villamosenergia-ellátás**

(a) Beépítésre szánt területek tervezett kisfeszültségű és közvilágítási vezetékeit, továbbá a meglevő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földkábelben kell vezetni.

(b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése megmaradhat. A villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(c) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglevő kisfeszültségű villamosenergia-hálózathoz az oszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.

(d) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, ill. meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(5) **Földgázellátás**

(a) Középnyomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.

(b) A földgáz vezetékeket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(c) A vezetékes földgázellátás hiányában a tartályos gázellátás csak az Má és Gksz-el jelölt területen lakó és nagyobb gazdasági egységek építményeinek, valamint birtokközpontok ellátására
engedélyezhető.

(6) **Elektronikus hírközlés, kábel TV**

(a) A tervezett távközlési és a kábel TV vezetéket, továbbá a meglevő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földalatti vezetéssel, kell kialakítani.

(b) 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Az engedély kiadásának feltétele, hogy az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

(c) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglevő hírközlési és kábel TV hálózathoz az oszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.

(d) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

22. § (1) **Növényzet kezelése**

(a) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell

(b) Engedéllyel, vagy engedély nélkül kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat egyenérték fenntartása mellett, egy éven belül gondoskodni kell.

(c) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(d) Újonnan biológiailag aktív felületet, zöldfelületet igénybe venni csak a levélfelület-index egyenértékkel jellemzett biológiai aktivitásérték visszapótlása mellett lehet. A visszapótlást biztosító növénytelepítések mennyiségét, fajtáját, helyét az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. Teljesülése a használatba vételi engedély megadásának előfeltétele.

(2) **A biológiai aktivitásérték**

Helyreállításánál az alábbi levélfelület-index érték azonosságok érvényesítendők:

1 egységnyi erdőterület (levélfelület-index: 10) megszüntetésével járó levélfelület csökkenés
- 1,7 egységnyi gyep
- 1,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi ligetes terület (levélfelület-index: 8) igénybevételével járó levélfelület csökkenés
- 1,3 egységnyi gyep
- 1,1 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi gyepes terület (levélfelület-index: 4) felszámolásával járó levélfelület csökkenés
- 0,7 egységnyi gyep
- 0,5 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi szántó (levélfelület-index: 3) igénybevételével járó levélfelület csökkenés
- 0,5 egységnyi gyep
- 0,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkolásával pótolandó.

A visszapótlásra szánt növényzet kiültetését az építési területen, vagy ha e kötelezettség a terület hasznosítását gátolná, vagy túlültetést okozna, úgy telken kívül, (de lehetőleg hatóterületen belül) kell elvégezni.

ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

23. § (1) A község közigazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények a) üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott

a) zajterhelés mértéke nem haladja meg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelete szerinti határértékeket.

Határérték feletti zaj- és rezgéskibocsátás, illetve terhelés esetén az önkormányzat véderdősáv és/vagy zajvédő terepalakulat (domb, sánc) létesítését rendelheti el. A zajvédelmi létesítményt a zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység telkén, annak üzemeltetője költségén kell elhelyezni.

b) levegőterhelés nem haladja meg a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben, ill. a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletekben meghatározott határértékeket, továbbá a *12/1983. (V.12.) MT rendelet* vonatkozó előírásai betartandóak.

c) Környezeti hatástanulmány készítéséhez kötött tevékenységek a község területén nem végezhetők, kivéve:

„ Pázmánd település területén a 20/2001 (II.14.) Kormányrendelet (alábbiakban: rendelet) által meghatározott környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenységek nem folytathatók kivéve:

a rendelet „B" fejezetében felsorolt

- **mezőgazdaság, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás** körében felsorolt tevékenységek
  -halászat körében felsorolt tevékenységek
  -gyümölcs- és zöldségfeldolgozás a rendeletben meghatározott késztermék feletti előállítástól
  -szélerőmű
  -villamos légvezeték 120 kV-tól
  -föld alatti villamos vagy földgázelosztó vezeték külterületi védett természeti területen 1 km hossztól és 40 bar-ra tervezett üzemi nyomástól
  -felszín alatti vizek igénybevétele a rendelet szerint
  -ivóvíz távvezeték védett természeti területen, vagy természeti területen, érzékeny természeti területen
  -felszíni vizek közötti vízelvezetés a rendelet szerint
  -bevásárlóközpont
  -szálláshely szolgáltató épület, vagy épületegyüttes a kapcsolódó létesítményekkel együtt
  -kemping település külterületi védett természeti területén, természeti területen, illetve érzékeny természeti területen a rendeletben meghatározott férőhely számától
  -erdőgazdasági, vagy mezőgazdasági út védett természetvédelmi területen
  -új, állandó árvízvédelmi mű létesítése vízbázis védőövezetén, védett természeti területen
  -állandó vidámpark, vízi vidámpark, szafari park a rendelet szerint
  -sípálya a kapcsolódó létesítményekkel együtt védett természeti területen és természeti területen
  -18, vagy többlyukú golfpálya a kapcsolódó létesítményekkel
  -halastó, vagy tórendszer 30 ha-tól a rendeletben meghatározott területeken
  -vízfolyás rendezés a rendeletben meghatározott területeken

(2) A község területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

(3) A község igazgatási területén csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.

(4) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak a külön rendeletben szabályozott és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevétel évl engedélyezhető. Szennyvízkezelő és tisztító berendezések, csak a Környezetvédelmi és Vízügyi hatóság hozzájárulásával telepíthetők.

(5) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

(6) Hulladékudvar létesítése csak általános mezőgazdasági területen, illetve gazdasági rendeltetésű, illetve a védelmi rendeltetésű erdők közül a "védő" erdőkben engedélyezhető.

(7) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

(8) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(9) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornákba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.

(10) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

Ez utóbbihoz a Közép – Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.

A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet mellékletében megállapított határértéknek.

(11) Az építési törmeléket, valamint a kikerülő földfelesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni.

(12) Külterületen folyóvizek partjától számított 50 m, állóvizek partjától számított 100 m távolságon belül, belterületen, vagy beépítésre szánt területen folyó- vagy állóvizek partjától számított 25 m védőtávolságon belül épületnek minősülő építmény csak a Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával építhető.

(13) Víz- és talajvízvédelem érdekében *A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004.(VII.21.) Korm. Rendelet*ben előírtak az irányadóak. A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004.(XII.25.) KvVM Rendeletben előírtak az irányadók.

(14) A település szennyeződés érzékenység szerinti besorolását – összhangban *a felszíni alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. Rendelet* 7.§. –val és 2. sz. mellékletével – 2005. január 1-től *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet* melléklete alapján kell elvégezni. A fent hivatkozott KvVM rendelet szerint a település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik.

(15) A vízgazdálkodás védelme érdekében a *72/1996. (V.22.) Kormány Rendelet* vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatósági hatáskörök- III. 24.§. c; pontja, a *Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28.§. 1 pont*ja (vízjogi engedélyezés) és *A vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. Rendelet előírásai az irányadóak.*

A KÖZTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

24. § (1) Település értékvédelmi, ill. táj- és természetvédelmi előírások hiányában közterületeken hirdető berendezés

a) magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,

b) felülete nem lehet 3,0 m^2 -nél nagyobb.

A felület meghatározásánál az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő hirdető berendezések együttes felületét kell figyelembe venni.

(2) A 12 m vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, ill. annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, ill. a meglévők védelméről gondoskodni kell.

A KERÍTÉSÉPÍTÉS SZABÁLYAI

25. § (1) Beépítésre szánt területen legfeljebb 1,7 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet. A teljes felület 40%-aban legyen áttört

(2) Beépítésre nem szánt területen kerítésként

a) a b) és c) bekezdésben meghatározottakat kivéve csak élő sövény alkalmazható,

b) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,

c) birtokközpont körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,

IV. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

26. § Jelen előírások kihirdetés napján lépnek hatályba, rendelkezéseit, a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni. A hatálybalépéssel egyidejűleg az érvényben lévő HÉSZ hatályát veszti.

Kutai Tibor
polgármester

Domak András
jegyző

Záradék:
Az alaprendelet megalkotása óta a polgármester és jegyző személyében változás történt.

Dr Virányiné dr Reichenbach Mónika
polgármester

Járfás Andrea
jegyző

Záradék:
A rendeletet egységes szerkezetbe foglalása megtörtént.
Hatályos: 2015. december 26. napjától
Pázmánd, 2016. január 15.

Járfás Andrea
jegyző

---

[1] Módosította: 9/2015.(VI.09.) önk. rendelet 1.§-a hatályos: 2015.06.24. napjától

[2] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 1.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától

[3] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 2.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától

[4] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 3.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától

[5] Módosította: 9/2015.(VI.09.) önk. rendelet 2.§-a hatályos: 2015.06.24. napjától
[6] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 4.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától
[7] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 5.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától
[8] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 6.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától
[9] Módosította: 14/2015.(XI.25.) önk. rendelet 7.§-a hatályos: 2015.12.26. napjától