

I. Pákozdi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. Törvény 16. §-ában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésében, valamint Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20) Kormányrendelet módosításáról szóló 36/2002. (III.7.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve Pákozdi helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint módosítja

## I. FEJEZET

### Általános rendelkezések

#### 1. §

1. A rendelet hatálya kiterjed Pákozdi teljes közigazgatási területére
2. A területen 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. a módosított OTÉK előírásai, és
  - b. az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
  - c. jelen rendelet és a mellékletét képező szabályozási tervben foglaltak szerint szabad.

(3)<sup>[1]</sup><sup>[2]</sup> A szabályzatot együtt kell kezelni a 1/M, 2/M, 3/M, 4/M és 5/M, valamint a 6/M, 7/M, 8/M, 9/M, 10/M és 11/M sorszámú szabályozási fedvénytervekkel .

1.
  1. A szabályozási terven
    - kötelező szabályozási, és
    - irányadó szabályozási elemek szerepelnek.
  2. Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
    - kötelező szabályozási vonal;
    - építési övezet határa;
    - közterületek szabályozási szélessége;
    - építési hely;
    - építési vonal
    - övezeti előírások.
  3. A kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet.

4. Irányadó szabályozási elemek – a kötelező szabályozási elemeken kívül – a szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemeket jelenti, betartásuk ajánlott. Amennyiben a terven javasolt irányadó szabályozási elemek nem felelnek meg az elvárásoknak, akkor megváltoztatásuk a következő módon történhet:
  - a. Az egyes lakótömbökön belül a telekalakítás az övezeti előírásoknak megfelelően a szabályozási terven javasolt telekalakítástól eltérhet. Az építési hely ebben az esetben a kötelező legkisebb hátsó-, elő- és oldalkert figyelembe vételével módosul.
  - b. Azokon a területeken, ahol a terv irányadó telektömb határ vonalakkal jelöli a feltárást és megközelítést, pontos geodéziai felmérésen alapuló beépítési tervet kell készíteni.
5. Kötelező előkert legkisebb mérete min. 5 m, oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén min. 4,5 m, hátsókert 6,0 m. Azokon a telkeken, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat nem határoz meg, az előkert mérete 5 m-nél nagyobb is lehet. Az egyes övezetekre vonatkozó előírások egyedi előkert méreteket is meghatározhatnak.
6. Utcafronti kerítés a még fel nem szabályozott telkek esetén is csak a szabályozási vonalra építhető.

## II. FEJEZET

### Építési övezetek

#### 1.

(1) A szabályozási terv - a településszerkezeti tervvel összhangban - a tervezési területét

#### beépítésre szánt területen

##### Lakóterületek

- kertvárosias lakóterület (Lke)
- falusias lakóterület (Lf)

##### Vegyes területek

- településközpont vegyes terület (Vt)
- központ vegyes terület (Vk)

##### Gazdasági területek

- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

##### Üdülő területek

- hétvégi házas üdülő terület (Üh)

##### Különleges területek

- oktatási (Ko)
- sport (Ksp)
- lovasközpont (Klov)
- mezőgazdasági üzemi (Kmű)
- idősök otthona (Kid)
- múzeum (Km)

#### **beépítésre nem szánt területen**

##### **Közlekedési és közműterületek**

- általános közlekedési terület (Köá)

##### **Zöldterületek**

- közpark (Z-Kp)

##### **Erdőterületek:**

- védelmi erdőterület (Ev)
- gazdasági célú (Eg)
- egészségügyi (Ee)

##### **Mezőgazdasági területek**

- általános mezőgazdasági területek (Má)
- kertes mezőgazdasági területek (Mke)

##### **Vízgazdálkodási területek**

- vízmű területei (V)

##### **Különleges területek**

- strand (Kst)
- temető (Ktem)
- honvédelmi (KH)

rendeltetési övezetekre bontja fel.

#### **1. Beépítésre szánt területek**

#### **4.§**

## Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

(1)[3]Ahol a terv új utcanyitásokat tartalmaz, ott nyeles telket kialakítani nem lehet, egyéb helyeken az építési övezet előírásainak egyebekben megfelelő nyeles telek kialakítható.

(2)A már kialakult telkek esetén az övezetben kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telkek is beépíthetők az egyéb övezeti előírások megtartása mellett. Amennyiben a telkek jelenlegi mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, - akkor a telekméretet – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést (szabályozást) kivéve - tovább nem csökkenthetők, de beépíthetők.

(3)Az engedély nélkül létesíthető melléképítmények és fürdőmedencék létesítése a teleknek csak az OTÉK építési helyként meghatározott részén lehet.

(4)Az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, illetve hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 m magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 m szélességben és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20-ig nyúlhat be.

(5)Óriás plakát méretű reklámtábla belterületen, illetve beépítésre szánt területen belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a pályázatokhoz tartozó hirdetőtáblák, melyek telken belül korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(6)[4]A közúti jelzőtáblák kivételével csak maximum 2 m<sup>2</sup>-es és 4 m magasságot meg nem haladó reklám vagy tájékoztató tábla, reklámeszköz helyezhető el,

- közút esetén az út tengelyétől mért 50 m-en túl,
- erdőterületen, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen, egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodás) területen, továbbá természeti és védett természeti területen és építészeti értékvédelmi területen nem létesíthető reklámhordozó.”

(7)[5] Legfeljebb 10 %-os lejtésű telkek esetén a magas tetős épületek tetőhajlásszöge 30-45 fok között lehet, 10 %-ot meghaladó lejtésű telkek esetén ettől eltérő tető kialakítás is lehetséges.

(8)[6] Legfeljebb 10 %-os lejtésű telken F+1 és F+1+tt szintszámnál oromfalas kialakítás nem alkalmazható. Lapos tető max. F+1 szintig létesíthető, a terasz nem minősül lapostetőnek.

(9)[7] A helyi szerkezeti értékvédelemre javasolt területeken csak magastetős épületek helyezhetők el, hagyományos nádfedés vagy piros cserép, illetve ahhoz hasonló jellegű és színű égetett anyagú tetőfedés alkalmazható. A helyi védelemre javasolt épületek építési előírásait helyi értékvédelmi rendeletben kell rögzíteni és az abban foglalt építészeti előírásokat az építési engedélyek kiadásánál figyelembe kell venni.

(10)[8] Egyéb helyeken a tetőfedés anyaga nincs szabályozva, de a kedvező településképi érdekében a színválasztásnál a környezetbe illeszkedésre figyelemmel kell lenni.. A tetőfedés színe a természetes cserépszínhez hasonló (narancs - piros - sötétpiros - világosbarna) lehet. Nem alkalmazható fekete, sötét szürke, kék színű tetőfedés. A zöld színű tetőfedés természet közeli helyszíneken engedélyezhető.

(11)[9]Az épületek homlokzatszínezésénél a helyi értékvédelemre javasolt területeken a hagyományos fehér és a világossárga árnyalatok alkalmazhatók. Egyéb helyeken a homlokzatok

színezésénél nem használható kék, lila és sötét színű homlokzatszínezés, valamint a rózsaszín, narancs és zöld színnek csak az egészen világos pasztell árnyalatai alkalmazhatók.

(12)Lakóterületen a kerítésmagasság az utcafronti szakaszon max. 1,5 m lehet. Üdülőterületen a kerítés csak áttört, nem tömör kivitelű, max. 1,5 m magasságú természetes anyagú (kő, fa stb.), vagy élő sövény lehet. A kerítés létesítésére vonatkozó egyéb előírásokat az OTÉK 44.§ értelmében kell végezni.

(13)Feltöltött területeken és a szabályozási terven jelölt csúszásveszélyes területeken az építési engedélykérelemhez területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

(14)A rendelet 3. sz mellékletében felsorolt helyi védelemre javasolt épületek esetében építés csak a helyi értékvédelmi rendelettel megállapított külön szabályok betartásával lehet.

(15)[\[10\]](#) Valamennyi építési övezetben és övezetben elhelyezhetők nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik. Kizárólag e célra kialakíthatóak önálló ingatlanként olyan földrészletek, melyek nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik elhelyezésére szolgálnak, a kialakításkor az adott övezetre vonatkozó előírásokat (telekméret, építési hely, beépítettség, zöldfelületi mutató, valamint az elhelyezhető építmények fajtája és száma) nem kell alkalmazni, a nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai korlátozás nélkül elhelyezhetők a telkeken.”

(16)[\[11\]](#) Közutak felszabályozása esetén nyomvonal jellegű építmények és műtárgyai elhelyezése céljából a szabályozás több részben is történhet oly módon, hogy a szabályozási terven szereplő szabályozási vonal megvalósítható maradjon. A szabályozással érintett ingatlan beépítéskor minden esetben a végleges szabályozást kell figyelembe venni a beépítésnél.

## Lakóterületek

1.

### Lke jelű kertvárosias lakóövezet

1. A terület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes telkenként több önálló rendeltetési egységet magába foglaló - lakóépület, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál. 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken csak abban az esetben építhető két önálló épület, ha a telek két utcára nyílik.
2. A 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű ingatlanokon 2 önálló, épületenként 2 lakásos épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartása és az előírt védőtávolságok megtartása mellett.
3. A területen legfeljebb kétlakásos lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el, kivéve vendéglátó épületek közül az önálló rendeltetésű italbolt, valamint üzemanyagtöltő. A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.
4. Állattartás céljára építmény a helyi állattartó rendelettel összhangban építhető
5. A terület beépítésének feltétele az OTÉK ide vonatkozó előírásai szerinti részleges közművesítettség, közműves szennyvízelvezetés mellett. A szennyvíz gerincevezeték kiépítéséig

zárt szennyvíztároló építése engedélyezhető. Létesíthető továbbá környezetvédelmi engedéllyel rendelkező házi szennyvíztisztító berendezés.

6. [\[12\]](#) Az egyes övezetek beépítésének feltételeit az alábbiak:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		széless./mélys./ ter.				
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK Lke	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-1	O	18	K/800	30	4,5	50
Lke-2	O	18	900	30	5,0	50
Lke-3	O	K/18	700	30	5,0	50
Lke-4*	Sz	24	1100	30	4,5	50

\* Lke-4 övezetben négylakásos lakóépület is építhető.

1.

#### Lf jelű falusias lakóövezet

1. A terület jellemzően alacsony laksűrűségű lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
2. A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület. A területen nem helyezhető el a vendéglátó épületek közül az önálló rendeltetésű italbolt.
3. Állattartás céljára építmény a helyi állattartó rendelettel összhangban építhető
4. A terület beépítésének feltétele az OTÉK ide vonatkozó előírásai szerinti részleges közművesítettség, közműves szennyvízelvezetés mellett. A szennyvíz gerincevezeték kiépítéséig zárt szennyvíztároló építése engedélyezhető. Létesíthető továbbá környezetvédelmi engedéllyel rendelkező házi szennyvíztisztító berendezés.
5. A szabályozási terven jelölt építési helyen belül az épületek – a kötelező építési vonal figyelembe vételével – bárhova elhelyezhetők. Kialakult beépítési mód esetében az építési vonalat a szomszédos, már beépített ingatlanokhoz kell igazítani.
6. Egy ingatlanon legfeljebb 2 lakás építhető, egy épületben. A telken a lakófunkciót kiegészítő funkciók számára további egy önálló épület építhető. A két utcára nyíló telkeknél két önálló lakóépület is elhelyezhető, de a 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken legfeljebb 2 lakás építhető. Két önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló épület, azt a lakóépülettel egy tömbben kell megépíteni.

7. A 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében a beépítési % keretein belül több épület is elhelyezhető. A telkeken legfeljebb 2 önálló lakóépület építhető, épületenként legfeljebb 2 lakással. Lakófunkciót kiegészítő funkciókat a lakóépülettel egy épülettömegben kell elhelyezni.
8. Az egyes övezetek beépítésének feltételei az alábbiak:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]	
		[m]	[m <sup>2</sup> ]				
OTÉK - Lf	-	-	-	30	<7,5	50	
Lf-1.	Sz	K/18	K/700	30	4,5	50	
Lf-2*	Sz	K/18	K/800	20	4,5	50	
Lf-3	O	18	K/800	30	4,5	50	
Lf-4	O	18	900	30	4,5	50	
Lf-5	SZ	18	K/1000	20	4,5	50	
Lf-6	SZ	18	900	30	5,0	50	

\*Lf-2 övezetben állattartó épület nem építhető

### Vegyes területek

1.

#### Vt Település központi vegyes terület

- A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál
- A területen elhelyezhető többlakásos lakó, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.
- Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.
- A terület beépítésének feltétele az OTÉK ide vonatkozó előírásai szerinti részleges közművesítettség, közműves szennyvízelvezetés mellett. A szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig zárt szennyvíztároló építése engedélyezhető. Létesíthető továbbá környezetvédelmi engedéllyel rendelkező házi szennyvíztisztító berendezés.
- Állattartás céljára építmény nem építhető.
- [\[13\]](#) Az egyes övezetek beépítésének feltételeit az alábbiak:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		széless./	mélys./ ter.			
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Vt	-	-	-	80		10
Vt-1	SZ	K/20	2000	40	8,5	20
Vt-2	SZ	K/20	550	40	6,0	30
Vt-3	O	25	K/550	40	5,0	20
Vt-4	K	K	600	40	6,0	20
Vt-5	Sz	K	K	80	5,0	10
Vt-6	Sz	30	4000	50	7,5	20

1.

### Vk jelű központi vegyes övezet

1)A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

2)A területen az OTÉK 17.§ (2)-(4) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el, kivéve többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, az OTÉK 17.§ (2) 6., lakások, az OTÉK 17.§ (2) 9., valamint az OTÉK 17.§ (3) 1. és 2. pontja szerinti építmények.

3)A terület beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

4)Az övezet területén állattartó épületeket nem lehet elhelyezni.

5. Az egyes építési övezetek betartandó telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		széless./	mélys./ ter.			
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			

OTÉK - Vk	-	-		37,5	-	-
Vk-1-	SZ	30	4000	20	5,0	40
Vk-2	Sz	25	2000	20	5,0	40

## Gazdasági területek

### 9. §

#### Gksz Kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területek

1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
2. A területen az OTÉK előírásai szerinti kereskedelmi, szolgáltató területre meghatározott építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
3. Építészeti - városképi követelmények:
  - a. A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.
  - b. A területen mobil konténer, csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető. Portaépület, megfelelő építészeti kialakítással az előkertben is elhelyezhető
  - c. A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárás tűrő fa telepítése számára területet kell biztosítani.
    - a. A területen egy ingatlantest, amely megfelelő közúti kapcsolattal rendelkezik tovább osztható oly módon, hogy telekosztásoknál kialakítható közforgalom részére megnyitott magánút. Ezekről építési telkek nyithatóak. Az utak minimális szabályozási szélessége 12,0 m, indokolt és szakmailag igazolt esetekben ezen szabályozási szélesség minimuma 9,0 m lehet.

(4)[\[14\]](#) A technológiai berendezések, építmények (pl: kémények, tornyok, tároló tartályok, stb), magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatják.

Az egyes építési övezetek betartandó telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		legkisebb széless./mélys./ ter.				
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Gksz	-	-		60	-	20
Gksz-1-	SZ	30	4000	60	10,5	30
Gksz-2	SZ	30	4000	30	6,5	40
Gksz-3	SZ	30	4000	40	6,5	40

## Üdülő területek

### 10. §

#### Üh jelű hétvégi házas üdülőövezet

1)A terület - az OTÉK 21.§-át figyelembe véve - legfeljebb - egy főépületben - két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek (kivételesen egy lakóegységet magába foglaló lakóépületek) elhelyezésére szolgál.

2)Az Üh-1 jelű területen

a)olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (pl. lakóépületek),

b)nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró közösségi szórakoztató, kulturális építmények és használatartó létesítmények. Állattartó épületek a helyi állattartó rendelettel összhangban építhetők.

c)csak az OTÉK 23.§ (5) bekezdése szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.

3)[15]A 2) bekezdés a) pontja szerint meglévő üdülőépület rendeltetésének módosítása, vagy üres telken új lakóépület építése esetén a következő szempontokat kell figyelembe venni:

Az érintett ingatlanok épületei minden szempontból feleljenek meg a területre előírt követelményeknek.

Csak a rendezési terv szerint szabályozott (kiszélesített) utcákban építhető lakóépület. Az útszélesítés minden esetben a telek terhére történik.

A telek

- meglévő üdülőépület átminősítése vagy új lakóépület építése esetén - min: 800 m<sup>2</sup>
- a telek telekszélesség - mindkét esetben - min: 16 m kell legyen,
- az oldalkert min: 2,25 m, valamint a két épület közötti távolság min: 4,5 m kell legyen.
- amennyiben a telek lejtése meghaladja a 10 %-ot, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.

Kisebb telekméretű üdülőépület lakóépületté nem minősíthető át, ill. új lakóépület nem építhető, vagy megelőző telekrendezésre van szükség.

- Az üdülőterületre előírt beépítési módot, max. beépítési százalékot, max. építménymagasságot minden esetben be kell tartani.
- A gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.

4)Állattartó építmény - a helyi állattartó rendelettel összhangban - nem építhető.

5)Üh-2 és Üh-3 jelű övezetben lakóépület nem építhető.

6)Üh-3 övezetben építményt elhelyezni csak a Bella-patak 6 m védőtávolságát figyelembe véve lehet. Az övezetben az előkert mérete 3 m lehet.

5)A telkek beépítésének feltétele: a beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezésére, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható, azzal a kikötéssel, hogy a közhálózat kiépítése után arra 90 napon belül csatlakozni kell.

6)Az övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		legkisebb széless./mélys./ ter.				
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Üh	-	-		20	6,0	60
Üh-1	SZ	-16	500	15	4,0	60
Üh-2	SZ	16	500	15	4,0	60
Üh-3	SZ	16	500	15	4,0	60

## Különleges területek

### 11. §

1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk, vagy rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) eltérnek az egyéb terület-felhasználási kategóriába sorolt területektől.
2. Az építési övezetben csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (sport, idősok otthona, múzeum, mezőgazdasági üzemi, lovassági) és az azok rendeltetészerű működéshöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
3. A K jelű területek övezeteiben építési tevékenység engedélyezhető. Az épületeket a környezetbe illesztett módon, növényzetből alakított térfalakkal elkülönítve kell elhelyezni.

### 12. §

#### Különleges oktatási terület

1. Az oktatási terület oktatás, nevelés alsó-, közép- és felsőfokú képzés céljára és ezzel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgáló terület.
2. Az övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	40	-	40
Ko	SZ	-	K/2000	20	7,5	40

3. Az övezet területén részleges közművesítés és kiépített közúti közlekedés esetén lehetséges az építés. Az OTÉK szerinti parkolószámot saját telken belül kell kialakítani, illetve önkormányzati parkolórendelet alapján kell a gépkocsik elhelyezését biztosítani.
4. A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető a beépítési % keretein belül. Az épületeket környezethez illeszkedő módon kell kialakítani, lehetőség szerint magastetővel kell ellátni. Ettől eltérő építészeti kialakítás esetén a környezetbe való illeszkedést látványtervvel kell igazolni.

### 13. §

#### Kmü – különleges mezőgazdasági üzemi terület

1. Az üzemi gazdasági terület az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység: állattenyésztés, illetve állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület. Kmü-2 jelű övezetben a borturizmushoz kapcsolódó szállásépület is elhelyezhető.
2. [\[16\]](#) Az övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK -K	-	-	-	40	-	40
Kmü	SZ	-	2000	20	6,0*	25
Kmü-2	SZ	-	2000	20	6,0*	25

\*terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető, azonban a 10 métert meghaladó magasságú építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez mellékelendő látványtervvel kell igazolni.

3. Az övezet területén
  - a. a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
  - b. állattartó épületek,
  - c. terménytárolók,

- d. szerszám- és géptárolók,
- e. vegyszertároló,
- f. terményfeldolgozó,
- g. mezőgazdasági gépjavító,
- h. őrházak,
- i. termékvezetékek, és azok műtárgyai,
- j. komposztáló telepek építményei,

#### 14. §

##### **Klov – Különleges lovasközpont terület**

1. A lótenyésztés és lovassport és lótartás céljára és ezzel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgáló terület.
2. Az övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		legkisebb széless./mélys./ ter.				
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-		40	-	40
Klov	SZ	-	4000	10	6,0	25

3. Az övezet területén részleges közművesítés és kiépített közúti közlekedés esetén lehetséges az építés. Az OTÉK szerinti parkolószámot saját telken belül kell kialakítani, illetve önkormányzati parkolórendelet alapján kell a gépkocsik elhelyezését biztosítani.
4. [\[17\]](#) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető a beépítési % keretein belül. Az épületeket környezethez illeszkedő módon kell kialakítani, lehetőség szerint magastetővel kell ellátni. Nem használható az épületek lefedéséhez pala, fényes felületű fémlemez fedés és betoncserep.

#### 15. §

##### **K - sp Sportpályák területe**

1. Az építési övezet a község területén levő sportpálya területét foglalja magában.
2. A területen sportlétesítmények, a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

3. Az övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek		legnagy. beép.	legnagyobb építm. mag	legkisebb zöldfelület
		legkisebb széless./mélys./ ter.				
		(ép.hely)	[m] [m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	40	-	40
Ksp-1	SZ	-	2000	10	7,5	40

## 16. §

### Kid - Idősek otthona területe

1. Az építési övezet a község területén levő idősek otthona céljára kialakított területét foglalja magában.
2. A területen szállásépület, egészségügyi a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
3. Az övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek		legnagy. beép.	legnagyobb építm. mag	legkisebb zöldfelület
		legkisebb széless./mélys./ ter.				
		(ép.hely)	[m] [m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	40	-	40
Kid	SZ	-	2000	40	7,5	40

## 17. §

### Km- múzeum területe

1. Az építési övezet a község területén levő múzeum területét foglalja magában.
2. A területen kiállítóterem, emlékművek, a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
3. Az övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	40	-	40
Km	SZ	-	2000	10	7,5	40

### 17/A. §[18]

#### **Különleges idegenforgalmi terület - K-i .**

(1)K-i jelű, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi övezetben a következő funkciójú épületek illetve építmények helyezhetők el: idegenforgalom központi és kiszolgáló épületei, szolgáltató épület, vendéglátó épület, kiállítótermek, emlékművek, a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

2. Az övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	40	-	40
K-i	SZ	-	-	40	4,5	40

(3)Beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: részleges közműellátás.

(4)Az építési övezetben a tájba illesztést látványtervvel kell igazolni.

(5)Az építési övezetben az építmények alapozási módját régészeti feltárást követően, régészeti szakértő bevonásával a régészeti értékek védelme érdekében egyedileg kell meghatározni.

## **2. Beépítésre nem szánt területek**

1.

### **Beépítésre nem szánt közterületekre**

#### **vonatkozó általános előírások**

1. A közlekedési területeken
2. a Budai úton a gépjármű- és gyalogos utakat egymástól kiemelt szegéllyel kell elválasztani,

3. a Budai út mellet az útburkolat és a gyalogos járdák között zöldsáv kialakítása szükséges (keresztmetszeti lehetőségeket figyelembe véve),
4. a Budai úton a település keleti és nyugati kapujában, valamint a gyalogos átjáróknál forgalomcsillapító terelősziget építendő,
5. a gyalogátkelőhelyeknél a mozgássérültek számára lejáró rézsű építendő,
6. a tervezett helyi értékvédelmi területeken az utak burkolatánál a hagyományos útburkoló anyagokat kell használni (részlegesen használt kis- vagy nagykockakő burkolat),
7. a parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani,
8. a buszmegállóban egységes buszvárók, esőbeállók elhelyezését meg kell oldani a település egészén,
9. egységes utcabútorozásra van szükség: eligazító, információs táblák, szemétygyűjtők, padok elhelyezésével,
10. a szelektív szemétygyűjtés konténereit zöldsávval kell körülvenni,
11. a település teljes igazgatási területére kiterjedő - turisták számára is használható - település térkép elhelyezése a településközpontban, a buszmegállóhoz közel szükséges, az innen induló túra utakat táblákkal jelezni kell.
12. A zöldterületeken
13. a játszóterek, pihenőparkok, sportterületek berendezését egységes, vagy egymáshoz harmonizáló - lehetőleg természetes anyagok (fa, kő stb.) felhasználásával készült - eszközökkel, utcabútorokkal kell berendezni,
14. a közterületek, parkok, játszóterek rendezését a központra készített egységes környezetalakítási terv alapján - ütemezetten - kell megoldani,
15. törekedni kell a „Virágos Pákoz” megvalósítására.

### **Közlekedési és közmű övezetek**

1.

#### **Köa Általános közlekedési és közműterület**

(1)Közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület, melyen helyi közutak, kerékpárutak és gépjármű várakozó helyek, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2)Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási tervlapon jelöltek szerint kell megállapítani.

(3)A terület telkein elhelyezhető építmények

- a. az elfoglalt terület a telekterület 2%-át,
  - b. magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.
- (4) A külterületi legelő és erdő művelési ágú ingatlanokon átvezető földutakat az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni, és azokat közforgalom számára megnyitott magánútként kell üzemeltetni.

### Zöldterület övezete

1.

### Z-kp zöldterület (közpark)

1. A Z-kp jelű övezetben csak az OTÉK ide vonatkozó előírásai szerinti épület jellegű építmények helyezhetők el, ha a zöldterület rendeltetését szolgálják, illetve azt funkciójának betöltésében nem zavarják. Elhelyezhetők továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló – sportolási, pihenési, játék – nem épület jellegű építményei is.
2. Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségügyi állapota, balesetveszély elhárítás, illetve közegészségügyi szempontok szükségessé teszik. Tájédegen fajták és akácok kivágása fakivágási engedéllyel végezhető.
3. A település közterületen található zöldfelületei védelmében:
  - a. a kivágott, elhalt, engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
  - b. A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét, és idejét az építési hatóság meghatározhatja.
4. Az övezet területén építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki.
5. Közutak szabályozási szélességén belül csak olyan módon létesíthető szegély menti vagy merőleges parkoló, hogy legalább 8,0 méterenként 1 db lombos fa telepíthető legyen, valamint a fák számára legalább 1,0x1,0 m szilárd burkolat nélküli felületet kell biztosítani a törzs körül.
6. A meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át.
7. Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb			legnagyobb beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		széless./[m]	mélys./[m]	ter. [m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Z	-	-	-	-	2	-	-
Z-kp	SZ	50	-	2000	2	4,5	80

## **Erdőövezetek**

- 1.
1. Az övezetekben az OTÉK ide vonatkozó előírásai szerinti, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények engedélyezhetők.
2. Az erdőterületek a település közigazgatási területén az erdő rendeltetése szerint védelmi (Ev) erdőterületek.
3. A szabályozási terv szerinti *védelmi rendeltetésű (Ev jelű)* (védett, ill. véderdő) erdőterületen épület nem létesíthető.
4. Az övezet területén az OTÉK 32.§-a szerinti építmények elhelyezhetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és a táji-természeti értékeket nem károsítják, és az építéshez a védelmi rendeltetést felülvizsgáló erdészeti-természetvédelmi hatóság hozzájárul.
5. Védelmi rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. A természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés, illetve a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.
6. Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény (Evt.) szerinti erdőterületet termelésből kivonni kivételes esetben és csak akkor lehet, ha az erdőterületre tervezett létesítmény elhelyezésére vagy tevékenység gyakorlására az adott térségben nem található más arra alkalmas földterület.

## **Mezőgazdasági területek**

- 1.

### **Má jelű általános mezőgazdasági övezet**

#### *Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet*

- 1)Általános mezőgazdasági terület az árutermelő mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.
- 2)Általános mezőgazdasági területen az OTÉK 32.§-a, továbbá a 29.§ (1) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
- 3) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos jelentőségű védett természeti terület határától legkevesebb 100 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelülettől legalább 100 m biztosításával alakítható ki.

(Az állattartó telep, nagy létszámú állattartó telep meghatározását a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet - Állategészségügyi Szabályzat - tartalmazza.)

(Megjegyzés: az apró betűs szöveg nem tárgya a jóváhagyásnak.)

4)Általános mezőgazdasági területen

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 2%, de egy épület max. 500 m2 lehet.
- b) a beépíthető telek legkisebb területe gazdasági épület esetén 1,0 ha, ha a telek szőlő, vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva; 10,0 ha, ha a telek szántó, vagy kert, vagy gyepterület művelési ágban van nyilvántartva.
- c) az övezetben lakóépület nem építhető.
- d) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- e) a kialakítható telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m2),
- f) a beépítés módja szabadon álló,
- g) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- h) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
- i) az épület csak tájba illő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet, tetőhéjazatként csak nád, vagy piros cserép alkalmazható.

5) Amennyiben az ingatlan területe meghaladja a 10 ha-t a beépítés az OTÉK 29 § (3)- (4) bekezdése szerint lehetséges oly módon, hogy az épület csak tájba illő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet, tetőhéjazatként csak nád, vagy piros cserép alkalmazható.

6. [\[19\]](#)Az általános mezőgazdasági övezetben (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

építési övezet jele	művelési ág	beépít módja	beépíthető telek		kialak. teleknagys (ha)	legkisebb legnagyobb.beépít. (%)	legnagy. össz. alapterület (m2)	legnagy. építmény- magasság (m)
			legkisebb teleknagys (ha)	legkisebb szélessége (m)				
Má-1	szántó, gyep	SZ	10	50	1	2	500*	4,5**
Má-1	szőlő v. gyüm.	SZ	1	50	1	2	500*	4,5**

\*a terület rendeltetészerű használatát szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető, ebből a lakóépület alapterülete max. 300 m2 lehet

\*\*ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani

- Általános mezőgazdasági övezetben birtokközpontot az OTÉK előírásai szerint lehet kialakítani. Birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 50 ha nagyságú terület szükséges. A birtokközpont épület elhelyezésére szolgáló telke min. 1 ha nagyságú legyen.

1.

#### **Má-2 korlátozott használatú mezőgazdasági övezet**

- Az övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.
- Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.
- Az övezetben az OTÉK ide vonatkozó előírásai szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.
- Az övezetben a gyepek, kaszálók, legelők élőhelyei megtartandók, szántóföldi vagy kertes művelésbe nem vehetők. Ösztönözni kell az extenzív jellegű, környezet- és természetkímélő gazdálkodást. Erdősítés csak előzetes természetvédelmi (élőhelyi, társulástani) vizsgálatok eredményétől függően történhet.
- Az övezetben tájidegen létesítmény, önálló reklámhordozó, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.
- Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
- Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- Az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei, amennyiben építésüket az élőhelyen történő extenzív gazdálkodás indokolja, a következők:

építési övezet jele	művelési ág	beépít módja	beépíthető legkisebb teleknagys (ha)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	legnagy. beépít. (%)	legnagy. össz. alapterület (m <sup>2</sup> )	legnagy. építmény- magasság (m)
Má-2	szántó, gyepek	SZ	5	30	0,5	300	4,5

1.

#### **Mke jelű kertes mezőgazdasági terület**

1)A kertes mezőgazdasági terület elsősorban a saját szükségletű, kisüzemi méretű mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.

2)A területen az OTÉK 32.§ építményei, továbbá

- a) gazdasági épület (présház, tároló)
- b) pince,
- c) fóliasátor, üvegház

helyezhető el. Az épület csak tájba illő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet, tetőhéjazatként csak nád vagy piros cserép alkalmazható.

3)Kertes mezőgazdasági terület Mke-I jelű övezet (Suhogó)

- a) a telek beépíttségének mértéke legfeljebb 3%, de 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület nem létesíthető,
- b) a beépíthető telek területe legalább 1000 m<sup>2</sup>,
- c) csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú telek építhető be,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert legalább 10 m,
- f) az oldalkert legalább 3 m,
- g) az építménymagasság legfeljebb 3,5 m,
- h) egy telken csak egy épület építhető,
- i) állattartó telep nem létesíthető

4)Kertes mezőgazdasági terület *Mke-II* jelű övezete (Külső-hegy)

- a) a telek beépíttségének mértéke legfeljebb 3%, de 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület nem létesíthető,
- b) csak 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott telek építhető be,
- c) az építménymagasság max. 3,5 m lehet,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert legalább 5 m, az oldalkert 3 m legyen,
- f) állattartó épület nem építhető.

**Vízgazdálkodási területek**

## 25. §

1. A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe az alábbi területek tartoznak:
  2. a patakok, tavak-tározók medrei
    - a. a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben illetve a HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok
    - b. a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
    - c. a felszíni vízfolyások hullámterei
3. A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak: a V jelű vízmedrek övezete
4. A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak Elvi Építési Engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
5. A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
6. A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
  - a. a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
  - b. segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
  - c. biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

## 26.§

### **Kt Temető területe**

1. Az építési övezet a község területén kijelölt temető területét foglalja magában.
2. A temető területén csak a temető üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett.
3. A temető területén belül a telekhatároknál 10-10 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül urnafal létesíthető.

## 27.§

### Kst Strand területe

1. Az építési övezet a község területén kijelölt strand területét foglalja magában.
2. A strand területén csak a üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett. Kizárólag öltöző, porta és szociális épület helyezhető el. Zárt szennyvíztároló létesítése kötelező.
3. az építményeket a 30 m-es parti sávon kívül kell elhelyezni. A maximális beépíthetőség 5 %
4. A strand területén belül a telekhatároknál 10-10 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül építmény nem létesíthető.

## 28.§

### KH Honvédelmi területe

1. Az építési övezet a község területén kijelölt honvédelmicélú területet foglalja magában.
2. A területén csak a honvédelmi tevékenységhez szükséges létesítmények építése engedélyezett.
3. A telkek területén belül a telekhatároknál 10-10 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül építmény nem létesíthető.

## 28/A. §[\[20\]](#)

### ***Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület***

(1) Az övezet területe állatgyógyászattal összefüggő szolgáltató tevékenység céljára szolgáló terület. Az övezetben ilyen funkciójú épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek		legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		legkisebb széless./mélys./ ter.				
		[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK -K	-	-		2	-	-
Kk-mü	SZ	-	5000	2	7,5*	-

\*terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető, azonban a 10 métert meghaladó magasságú építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez mellékelendő látványtervvel kell igazolni.

(3) Az övezetben az építmények alapozási módját régészeti feltárást követően, régészeti szakértő bevonásával a régészeti értékek védelme érdekében egyedileg kell meghatározni.

(4) Az övezetben a lakóterületek legközelebbi telekhatárától számított 30 m-en belül technológiai létesítmények, építmények és hozzájuk tartozó üzemi, vagy szabadidős zajforrások, légszennyező források, szag-, vagy bűzkeltő források nem helyezhetők el.

(5) Az övezetben a tájba illesztést látványtervvel kell igazolni.

### **28/B. §[21]**

#### ***Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület - Kk-i .***

(1)Kk-i jelű, különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi övezetben a következő funkciójú épületek illetve építmények helyezhetők el: idegenforgalom központi és kiszolgáló épületei, szolgáltató épület, vendéglátó épület, kiállítóterem, emlékművek, a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

2. Az övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	A kialakítható telek			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
	beép. módja	legkisebb				
	(ép.hely)	széless./ [m]	mélys./ [m <sup>2</sup> ] ter.			
OTÉK - Kk	-	-	-	2	-	40
Kk-i	O	-	-	10*	4,5	40

\*OTÉK felmentés a FED/01/318-14/2015.számon engedélyezve

(3)Beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: hiányos közműellátás.

(4)Az övezetben az előkert 0 m is lehet, a tájba illesztést látványtervvel kell igazolni.

(5)Az övezetben az építmények alapozási módját régészeti feltárást követően, régészeti szakértő bevonásával a régészeti értékek védelme érdekében egyedileg kell meghatározni.

### **28/C §[22]**

#### ***Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területe - Kk-e .***

(1)Az övezetben a következő funkciójú épületek illetve építmények helyezhetők el: kutatás-fejlesztés-, megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló épületek és építmények, azok kiszolgáló épületei, szolgáltató épületek, műtárgyak, az energiaellátás különleges létesítményei helyezhetők el.

2. Az övezetek telekalakítási és beépítési előírásai:

övezet jele	A kialakítható telek			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag [m]	legkisebb zöldfelület [%]
	beép. módja	legkisebb				
	(ép.hely)	széless./ [m]	mélys./ [m <sup>2</sup> ] ter.			
OTÉK - Kk	-	-	-	2	-	-
Kk-e	SZ	-	5000	2	4,5	-

(3)A lakóterületek legközelebbi telekhatárától számított 30 m-en belül zajkeltő technológiai építmények és hozzájuk tartozó üzemi, vagy szabadidős zajforrások, légszennyező források, szag-, vagy bűzkeltő források nem helyezhetők el.

(4)Az övezetben a tájba illesztést látványtervvel kell igazolni.

(5)Az övezetben az építmények alapozási módját régészeti feltárást követően, régészeti szakértő bevonásával a régészeti értékek védelme érdekében egyedileg kell meghatározni.

### III. FEJEZET

#### Az érték- és környezetvédelem szabályai

##### 29. §

##### Régészeti értékvédelem

1. Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes engedélye szükséges.
2. Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a tevékenységet azonnal abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt vagy az illetékes régészeti szervet (múzeum, KÖH) . A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

##### 30. §

##### Táj- és természetvédelem

1. A táj-, természet- és környezetvédelmi szempontok megfelelő érvényesítése érdekében az érvényben lévő környezetvédelmi és természetvédelmi törvény általános előírásain túl az alábbi rendelkezéseknek kell érvényt szerezni

## **31.§**

### **A zöldfelületek létesítésének, karbantartásának**

#### **és védelmének általános szabályai**

1. A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, a levegőminőség-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében.
2. A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel és fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő.
3. Többszintes növényállomány létesítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke az OTÉK ide vonatkozó előírásai alapján csökkenthető a megadott mértékben. A zöldfelületi arány csökkentése érdekében terepszint alatti, növényzettel fedett építmény létesítése csak a talajvíztől mentes, magasabban fekvő területeken lehetséges.
4. A tervezett új zöldterületek létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli- és kezelési tervek alapján kell elvégezni.
5. A közműfejlesztéseknél, építmények, utak fejlesztésénél (a továbbiakban: fejlesztéseknél) olyan megoldások engedélyezhetők, amelyek nem veszélyeztetik a kialakított fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.
6. Fasorok létesítésénél, parkolók fásításánál, illetőleg ilyen jellegű zöldfelületek felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyedek részére legalább 5 m<sup>2</sup> szilárd burkolat nélküli termőterületet, és legalább 1 m<sup>3</sup> termőföldtömeget illetőleg termőfölddel feltöltött ültető gödröt kell biztosítani.
7. Új parkolók csak fásított formában, egyoldali parkolótípus esetén három gépkocsi-állásonként, kétoldali parkolótípus esetén hat kocsiállásonként egy-egy közepes növekedésű fafaj ültetésével létesíthetők.
8. A meglévő fásított közttereket, fasorokat, az intézmények és magánkertek városképi szempontból értékes faegyedeit, valamint az utcaképet meghatározó városképi jelentőségű gyeper zöldsávokat, a beépítésre szánt területek közterületi fáinak (1 m-es magasságban mért) 10 cm törzs-körméretűnél nagyobb egyedeit és a zöldfelületek védendő zöldfelületi elemeit érintő rendezés, változás csak hatósági engedély alapján történhet.
9. Az újonnan tervezett közutak építési területén, fő- és gyűjtőutak rekonstrukciójánál út menti fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

#### **Környezetvédelem**

## **32. §**

#### **Föld- és talajvédelem**

1. Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznoításáról az építető köteles gondoskodni.
2. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
3. Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.
4. A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.
5. A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### **33. §**

#### **Levegőtisztaság-védelem**

1. Pákozod az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik:
2. A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
  - a. tevékenységet folytatni
  - b. új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
3. A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
4. A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
5. A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.
6. Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

### **34. §**

## **Zaj- és rezgésvédelem**

1. Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmények kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
2. A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében, a útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

## **35. §**

### **Felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

1. A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Pákozd település közigazgatási területe és a vizsgált objektum területe is a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.
2. Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.
3. Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe.
4. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
5. A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
6. A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
7. A szennyvízkozművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.
8. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
9. Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

## **36. §**

### **Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás**

1. A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a

területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

2. A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
3. Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építés hatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
4. A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
5. A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a lakossági hulladékudvar területén történhet.

### **37. §**

#### **Közművesítés és közműlétesítmények**

1. Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
2. A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészekre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
3. A célvezetékek és az előírások szerinti védőtávolságának helyigényét szintén közterületen kell biztosítani ettől eltérő esetben - megegyezően és azonosan eljárva a közcélú vezetékekkel szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyét fenntartani
4. Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

### **38. §**

#### **Vízellátás**

1. A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
2. A beépítésre szánt területen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő

funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

### **39. §**

#### **Vízvezetés**

1. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelme érdekében a településen a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
  - a. nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket létesíteni tilos, az előforduló esteket meg kell szüntetni.
  - b. a szennyvizek szikkasztásos kezelése - kivéve a már régebben engedélyezetteket - a területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető,
2. Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel elő kell tisztítani.
3. Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
4. A vízfolyások, csatornák part-éleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől min. 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
5. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
6. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
7. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (1 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
8. A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

### **40. §**

#### **Villamosenergia ellátás**

1. Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos

energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

2. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
3. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást; vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

#### **41. §**

##### **Földgázellátás**

1. Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek. A helyi telkenkénti földfeletti elhelyezésű nyomásszabályozók telepítésénél kell az esztétikai, városképi megjelenésre figyelmet fordítani.
2. Földgázvezetékét közterületen csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

#### **42. §**

##### **Hírközlés**

1. Beépített és beépítésre szánt területen új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni vagy meglévő rekonstrukcióját, engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.
2. Közszolgálati hírközlési antennák, illetve azok tartószerkezete csak építési engedéllyel helyezhetőek el.

### **IV. FEJEZET**

#### **Záró és hatályba léptető rendelkezések**

#### **43. §**

##### **Záró és hatályba léptető rendelkezések**

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban levő és a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben is kell alkalmazni.

Takács János s.k

dr. Kömüves Hajnalka s.k.

aljegyző

A másolat hitelül: