

PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

5/2004. (VII.26) rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Pamuk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban **Étv.**) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a település önkormányzatának az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: **OTÉK**), figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (továbbiakban: **Ökr.**) alkotja meg.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

(1)¹

(2)² A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, rendeltetését megváltoztatni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzátartozó KSZ-1, BSZ-1 jelű szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

(3)³

(4)⁴ A szabályozási terven szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, testületi jóváhagyással. Az irányadó szabályozási elemek változtatása – a szükséges egyeztetések lefolytatásával – történhet.

(5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:

¹ Az 1. § (1) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja 2017. május 15-vel.

² Az 1. § (2) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 1. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

³ Az 1. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja 2017. május 15-vel.

⁴ Az 1. § (4) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 1. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

- a település igazgatási határát,
- a belterületi határt,
- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,
- építési, szabályozási és védelmi vonalakat, építési határvonalat,
- egyes területfelhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait.

(6)⁵

(7)⁶ Közterületen, közterület alatt vagy fölött valamint építési telek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani az OTÉK előírásai szerint lehet.

(8) A beépítésre szánt területen a közcsatorna üzembe helyezését követően 1 éven belül a hálózatra történő rákötés kötelező. A felszíni vizeket szakszerűen kialakított nyílt árokban kell elvezetni a befogadó vízfolyásokba.

(9) A település területén térségi hulladékkezelő telep nem helyezhető el.

(10) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

2.§.

(1)⁷

(2)⁸

(3)⁹

(4)¹⁰

(5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott: az utcaépi megjelenés szabályait, előírásait és a talajadottságokat kell figyelembe venni.

(6) Településkép- és tájvédelmi okok miatt a belterületen, továbbá a külterületen jelölt és felsorolt országos- és helyi jelentőségű természetvédelmi területen, valamint a gyeperdő, nádas, rét művelési ágú, kertes mezőgazdasági területen táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és ájtájszó tornyok) nem létesíthetők.

⁵ Az 1. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja 2017. május 15-vel.

⁶ Az 1. § (7) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 1. § (3) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁷ A 2. § (1) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja 2017. május 15-vel.

⁸ A 2. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja 2017. május 15-vel.

⁹ A 2. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja 2017. május 15-vel.

¹⁰ A 2. § (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja 2017. május 15-vel.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

3.§.

A település igazgatási területének tagozódása:

- (1)¹¹ beépítésre szánt terület, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %;
- (2) beépítésre nem szánt terület, amelyen belül a földrészletek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

4.§.

- (1) A település területén lakó, gazdasági és különleges terület kialakítására kerül sor a belterületen és a beépítésre szánt területen.
- (2) A beépítésre szánt területek szabályait, előírásait a meglévő építmények felújításánál, helyreállításánál, átalakításánál és korszerűsítésénél vagy használata megváltoztatásánál is alkalmazni kell.

Lakóterületek

5.§.

- (1)¹² Az Lf jelű falusias lakóterületen csak a OTÉK-ban felsorolt lakóépületek és építmények helyezhetők el.
- (2)¹³ A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépíttség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén a belterületen min. 16,0 méter engedélyezhető. 10 méternél keskenyebb szélességű telkek nem építhetők be. Egyházi épület építménymagassága max. 30 méter lehet.

¹¹ Az 3. § (1) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 2. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

¹² Az 5. § (1) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 3. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

¹³ Az 5. § (2) bekezdésének negyedik mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 3. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

(3¹⁴) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni. A korábban felépített – oldalkertben lévő – épületek megtarthatók, azonban azokon bármilyen építési munka csak a hatályos jogszabályi és szakmai előírások alapján végezhető. Telekfelosztás esetén a visszamaradó telek mérete nem lehet kisebb az előírt mértéknél.

(4) Új beépítés esetén a kialakult oldalhatáros beépítéshez kell igazodni. Az épületek homlokzatát a szomszédos beépítéshez kell igazítani, azon loggia vagy garázskapu nem létesíthető.

(5)¹⁵ Nyeles telek nem alakítható ki.

(6) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatorna kiépítése után rákötni kötelező. A szennyvízhálózat megépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe (zárt, vízzáróan szigetelt medencébe) történhet. A lakótelken meglévő vagy elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalégyűjtő (zárt, vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, s a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet.

(7) Az építési hely meghatározása:

a) előkert: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon), új telek- alakításánál és terület beépítésénél 5,0 méter,

b) oldalkert: min. 5,0 méter, a kialakult legalább 10 méter széles, oldalhatáron álló beépítettségű telkeknél az oldalkert felé a tűztávolság 4,0 méterig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával,

c) hátsókert: min. 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalatól mért 80 méteres sáv utáni telekterületek.

(8)¹⁶ Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 30 méteren túl építhetők.

(9)¹⁷ A lakótelkekhez tartozó kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak, azokon növényházak és az OTÉK fogalom meghatározása szerinti melléképítmények építhetők.

(10) Az építési használat felső határai:

a) legkisebb zöldfelület: 40 %

b) legnagyobb építménymagasság: 5,0 méter, az utcai homlokzatmagasság a kialakult utcaképhez igazodjon;

c) legnagyobb beépítettség: 30%.

¹⁴ Az 5. § (3) bekezdésének második mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 3. § (3) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

¹⁵ A 5. § (5) bekezdésének első mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés c) pontja 2017. május 15-vel.

¹⁶ Az 5. § (8) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 3. § (4) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

¹⁷ Az 5. § (9) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 3. § (5) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

(11) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Építési övezet	Beépítési mód		Max. beépítési %
	Max. építmény-magasság (m)		Min. telekterület (m ²)
Lf – 1		O	30 %
		5,0	1200
Lf – 2		O	30 %
		5,0	900

O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

K - KIALAKULT TELEKMÉRET

(12)¹⁸ A lakóépületek tetőhajlásszöge kialakult, illetve új lakóépületeknél az utcaképhez igazodó 30-45° hajlásszögű legyen. A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép, bitumenes zsindely és síklemez fedés lehet. Ettől eltérni csak a hatályos OTÉK-ban felsorolt lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető épületek esetében lehet az utcában kialakult gerincmagasságok figyelembevételével.

Gazdasági terület:

6.§.

(1)¹⁹ A gazdasági terület elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen kerítés létesíthető.

(2) A település területén
- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
- ipari egyéb terület (Gip) kerül kialakításra.

(3) A területeket a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni és a szennyvizet zárt tárolóba vezetni. A megépülő szennyvízcsatornára kötelező rákötni. Annak megtörténteig vagy a rákötés ellehetetlenülése esetén a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt kell létesíteni.

(4)²⁰

(5) Az épületeket magas tetősre kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, lábazat, stb.) kell alkalmazni.

(6)²¹

¹⁸ Az 5. § (12) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 3. § (6) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

¹⁹ A 6. § (1) bekezdésének második mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés d) pontja 2017. május 15-vel.

²⁰ A 6. § (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés d) pontja 2017. május 15-vel.

²¹ A 6. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés d) pontja 2017. május 15-vel.

Kereskedelmi szolgáltató terület

7. §.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gksz.
- (2)²² A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK szerinti – környezetre jelentős hatást nem gyakorló – épületek építhetők.
- (3) A területen min. 25 m széles és min. 40 m mélységű és min. 2000 m²-es területű területek alakíthatók ki.
- (4) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet a tűzrendészeti és épülettávolsági előírások betartásával.
- (5)²³ Az építési használat felső határai:
 - a) legkisebb zöldfelület: 25 %
 - b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, de ha ezt technológiai okok indokolják max. 30 méter.
 - c) legnagyobb beépíthetőség: 40 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 40 %-ot.

Ipari egyéb terület

8. §.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gip
- (2)²⁴ A rendelet hatálya alá tartozó területen elsősorban állattartási tevékenységhez tartozó a működéshez szükséges – nem jelentős zavaró hatású - építmények raktárak, tárolók szolgálati lakás, iroda, víztorony, siló, stb. helyezhetők el.
- (3) A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m². A beépítési mód szabadon álló. A beépíthetőség mértéke max. 40 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 40 %-ot.

²² A 7. § (2) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 4. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

²³ A 7. § (5) bekezdés b) pontjának szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 4. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

²⁴ A 8. § (2) bekezdésének második mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés e) pontja 2017. május 15-vel.

(4)²⁵ Az építési használat felső határai:

- a) legkisebb zöldfelület: 40 %
- b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, de ha ezt technológiai okok indokolják max. 20 méter.

(5) Állattartás esetén a lakóterület felé eső telekhatárok mentén beültetési kötelezettséget kell előírni.

Különleges terület

9.§.

- (1) A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra.
- (2) A település területén a működő és a lezárt temető (Kt) tartozik e kategóriába.
- (3)²⁶ A temető területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények (ravatalozó és a parkolók) helyezhetők el. Legnagyobb építménymagasság: 4,5 m, de ha ezt technológiai okok indokolják max. 15 méter. Beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.
- (4) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni. A zárt szennyvíztárolót a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell tervezni, megépíteni és működtetni a szennyvízcsatorna megépítéséig
- (5)²⁷ A szabad felületeken 40% zöldfelületet kell kialakítani, ebből az épületek és a parkolók környezetében legalább 150 m²-t. A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK előírásai szerinti mértékben kell biztosítani.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

10.§.²⁸

Ahol építményre építési engedély adható az övezeti besorolás és abban meghatározott feltételek mellett, a közcsatornára történő rákötést kell biztosítani. Amennyiben ez nem lehetséges, épület építése, helyreállítása, felújítására, átalakítása és korszerűsítése csak a hatályos jogszabályi és szakmai előírásoknak megfelelő vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén történhet.

²⁵ A 8. § (4) bekezdés b) pontjának szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 4. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

²⁶ A 9. § (3) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 6. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

²⁷ A 9. § (5) bekezdésének második mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 6. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

²⁸ A 10. § második mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 7. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

Közlekedési és közmű területek

11.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a terv tartalmazza.
- (2)²⁹ A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv szerint kell biztosítani. Ahol magánút kialakítható, azt közúthoz kell csatlakoztatni.
- (3)³⁰ A közutak, vasutak, közművek védőtávolságait a vonatkozó szabványok előírásai alapján a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni.
- (4)³¹

Zöldterület

12.§.

- (1) A zöldterületet a szabályozási terv jelöli. A területet más célú használatra nem szabad engedélyezni. Karbantartásáról gondoskodni kell.
- (2)³² Zöldterületet az OTÉK előírásai szerint lehet kialakítani, melyen az ott felsorolt építmények helyezhetők el.

Erdőterületek

13.§.

- (1) A település igazgatási területén védelmi (Ev) és gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre. Az Ev jelű területen belül helyezkedik el a természeti terület (Tt) és az ökológiai hálózattal lefedett terület – öko folyosó-, mely a terven megkülönböztetetten (Ev-1 jellel) van jelölve.
- (2)³³ A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű Ev jelű erdőterületen az OTÉK előírásai szerinti építmények helyezhetők el.

²⁹ A 11. § (2) bekezdésének első mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 8. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

³⁰ A 11. § (3) bekezdésének második és harmadik mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés f) pontja 2017. május 15-vel.

³¹ A 11. § (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés f) pontja 2017. május 15-vel.

³² A 12. § (2) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 9. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

³³ A 13. § (2) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 10. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

- (3)³⁴ Az Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület telkén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel.
- (4)³⁵ Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet.

Mezőgazdasági területek

14.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági övezetek alakulnak ki:
Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezet (Má)
Kertterület övezete (Mk)
Érzékeny területek (gyep, rét, nádas stb.) mezőgazdasági övezet (Má-0)
Ökológiai hálózattal lefedett területek (Má-1)
- (3)³⁶ A területen földrészletet kialakítani, továbbá építményeket elhelyezni, azok közművesítését megoldani az Ökr. 16-17. §, valamint az OTÉK együttes alkalmazásával és figyelembe vételével lehet. Érzékeny mezőgazdasági (Má-0 és Má-1) területen építeni nem szabad. A földrészletek megközelítését közútról vagy gépjárművel megközelíthető magánútról biztosítani kell. A földrészleteket megközelítő utak szélessége min. 8 méter lehet, melyet úgy kell kialakítani, hogy egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (4)³⁷ A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez a hatályos jogszabályi és szakmai előírásoknak megfelelő vízzáró szennyvíztárolót illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt (korszerű csatorna-közműpótló) kell építeni, állattartó telepek trágyatárolóit, műtárgyait egyedileg kell megtervezni és engedélyeztetni.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

³⁴ A 13. § (3) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 10. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

³⁵ A 13. § (4) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 10. § (3) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

³⁶ A 14. § (3) bekezdésének első és negyedik mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 11. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

³⁷ A 14. § (4) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 11. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

Általános mezőgazdasági övezetek

15.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági övezeteket (Má) a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet.
- (3)³⁸

Kert, szőlő és gyümölcsös területek övezete

16.§.

- (1) A kert, szőlő, gyümölcsös területek övezetét (Mk) a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 1500 m² lehet. Beépíteni csak a (3-5) bekezdésben meghatározott feltételekkel szabad az építésre alkalmas földrészleteket.
- (3)³⁹ Az Mk övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 12 m lehet. Építmények elhelyezésének feltétele a villamos energia és ivóvíz ellátás biztosítása. Közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése zárt közműpótló berendezésbe történhet.
- (4) Ahol a földrészlet beépíthető, a gazdasági épületek szabadon állóan helyezhetők el minimum 5 m előkerttel, 3-3 m oldalkerttel; max.4,0 m építménymagassággal, mely a legmagasabb pontjában sem lehet 6,0 méternél magasabb. A beépítettség max. 3 % lehet. Az épületek szintvonalra merőleges gerincű nyeregetetők lehetnek, cserépfedéssel környezetbe illeszkedő anyaghasználat és felületképzés alkalmazható.
- (5) A szabályozás a felújítás, helyreállítás, átalakítás és korszerűsítés esetén is alkalmazandó.

Érzékeny területek mezőgazdasági övezete

17.§.

- (1) Az érzékeny mezőgazdasági területeket a szabályozási terv jelöli (Má-0, Má-1).
- (2)⁴⁰ A terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad.

Vízgazdálkodási terület

18.§.

- (1) A vízgazdálkodási (V) és a vízbeszerzési (Vkö) területeket a terv tartalmazza.

³⁸ A 15. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés g) pontja 2017. május 15-vel.

³⁹ A 16. § (3) bekezdésének harmadik mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 12. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁴⁰ A 17. § (2) bekezdésének második mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés h) pontja 2017. május 15-vel.

- (2)⁴¹ Az üzemelő vízbázis nem sérülékeny. A vízi létesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (3) A területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási közösségi építmények helyezhetők el.
- (4) A Pogányvölgyi vízfolyás partéle mentén a karbantartás részére 3-3 méter területsáv biztosítandó.
- (5) A vízvédelmi területen a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell. Az Ev-1-vel, Má-0-val és Má-1-el jelölt vízparti területek erdő, gyeppel, nádas művelési ága nem változtatható meg, nem építhető be, mely külterületen vízfolyásoknál min. 50-50 méter vízminőség védelmi terület a terven jelöltek szerint.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet- és helyi védelem.

19.§.

A környezet-, táj-, természet-, régészeti, műemléki és helyi védelemmel, a geológiával kapcsolatos területeket, védőtávolságokat és egyedi védettséget, szabályozást, védőtávolságokat vagy védőterületeket a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

20.§.

- (1) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (2)⁴²
- (3) A település szennyeződéserősségi besorolása: „B”. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.
- (4)⁴³

⁴¹ A 18. § (2) bekezdésének második mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 13. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁴² A 20. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés i) pontja 2017. május 15-vel.

⁴³ A 20. § (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés i) pontja 2017. május 15-vel.

- (5) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag engedélyezett helyen. A felhagyott hulladék lerakóhely rekultivációját el kell végezni.
- (6)⁴⁴
- (7) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmenetileg jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (8) Bármely szennyvizet, trágyát termelő üzemi létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása.
- (9)⁴⁵ A földutak és vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.
- (10)⁴⁶ A zaj és rezgésvédelmi határértékek tekintetében a hatályos jogszabályokban megjelölt határértékeket biztosítani kell.

Természetvédelem

21.§.

- (1) A település igazgatási területén a védendő területeket, övezeteket és a területek határait az OTÉK fogalmkörében szabályozva a településrendezési terv tartalmazza.
- (2) A természeti területek (Tt) a Pogányvölgyi vízfolyás és a Bontakeszi árok menti (Ev-1, Má-0, Má-1 jelű) területek.
- (3)⁴⁷ A megjelölt területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell. A megjelölt területeken a 3000 m²-t meghaladó földrészetlet sem lehet beépíteni.
- (4)⁴⁸ Az (1) bekezdésben meghatározott védelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető. Üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető. Vezetékek létesítése csak terepszint alatt engedélyezhető kivéve, ha terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne.

⁴⁴ A 20. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés i) pontja 2017. május 15-vel.

⁴⁵ A 20. § (9) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 14. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁴⁶ A 20. § (10) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 14. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁴⁷ A 21. § (3) bekezdésének második mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés j) pontja 2017. május 15-vel.

⁴⁸ A 21. § (4) bekezdésének negyedik mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés j) pontja 2017. május 15-vel.

Helyi védelem

22.§.

- (1)⁴⁹ Pamuk község településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékeinek védelme és megőrzése céljából az Ökr. helyi területi és egyedi védelmet rendel el, melyet az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész megállapításai alapján a HÉSZ 1. sz melléklete és a szabályozási terv tüntet fel.
A helyi védett objektumok - tulajdonformájukra való tekintet nélkül - a település kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk és bemutatásuk közérdek.
- (2) E rendelet alkalmazása során:
- védett épület, építmény:** az 1. sz melléklet szerinti, és jelen rendelettel védetté nyilvánított, a településképe megőrzése, valamint építészeti szempontból jelentős alkotás.
A védett épület, építmény minden eredeti alkotórészét - épületszerkezeteit, díszítőelemeit - védelem illeti.
- (3)⁵⁰ A helyi védettség alá helyezést, vagy annak megszűnését bármely természetes- vagy jogi személy kezdeményezheti a településrendezési terv tervezési szakaszát követően. A kezdeményezést ez esetben önálló értékvizsgálattal kell alátámasztani. A helyi védettségre vonatkozó szabályozás az Ökr. 1. számú melléklet és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható értékvédelmi szakértő szakvélemény alapján.
- (4)⁵¹ A helyi védelem elrendeléséről, vagy megszűnéséről az érdekelteket (tulajdonosok, illetve az ingatlan nyilvántartásban szereplő egyéb jogosultak), valamint az illetékes ingatlanügyi és építésügyi hatóságot, területi védelemnél az érdekelt közmű üzemeltetőket is értesíteni kell.
- (5)⁵²
- (6)⁵³
- (7)⁵⁴ A védett értékek karbantartása elsődlegesen a tulajdonos kötelessége, melyhez az Önkormányzat az éves költségvetésében meghatározott mértékű anyagi támogatást adhat.
- (8) A védettség tényét az ingatlanon (a védett terület jellemző pontjain) a védendő objektumhoz illő táblán a közterületről jól látható módon kell feltüntetni. A tábla elhelyezését az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni.

⁴⁹ A 22. § (1) bekezdésének második mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 15. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁵⁰ A 22. § (3) bekezdésének harmadik mondatát megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 15. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁵¹ A 22. § (4) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 15. § (3) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁵² A 22. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés k) pontja 2017. május 15-vel.

⁵³ A 22. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés k) pontja 2017. május 15-vel.

⁵⁴ A 22. § (7) bekezdésének második mondatát hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés k) pontja 2017. május 15-vel.

Régészet

23.§.

- (1)⁵⁵ A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az Ökr. 1. számú függeléke és a szabályozási terv tartalmazza.
- (2)⁵⁶ A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Ha erre nincs mód, a beruházással veszélyeztetett lelőhelyeket előzetesen fel kell tártani.
- (3)⁵⁷
- (4)⁵⁸ Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles
- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
 - b) a jegyző útján az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére, a feltárássra jogosult intézményt, valamint
 - c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

24.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendezését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

⁵⁵ A 23. § (1) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 16. § (1) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁵⁶ A 23. § (2) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 16. § (2) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

⁵⁷ A 23. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés 1) pontja 2017. május 15-vel.

⁵⁸ A 23. § (4) bekezdésének szövegét megállapította a 2/2017.(IV.27.) rendelet 16. § (3) bekezdése 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

Építési tilalmak és korlátozások

25. §.

- (1) Az építési tilalmakat a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Építési tilalom és korlátozás elrendelésére a mély fekvésű területeken történik, mely területek önálló földrészletként vannak bejegyezve, de használatuk szerint a velük szembe lévő vagy érintkező lakótelekhez tartozó házi kertek.
- (3)⁵⁹

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

26.§.⁶⁰

Településrendezési kötelezések

27.§.⁶¹

V. FEJEZET

Záró rendelkezések.

28.§.

Az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazásához a területi főépítész 113-4/2004. számú szakvéleményében hozzájárult, eltérést engedélyezett az alábbi konkrét előírások esetében:

- a.) A HÉSZ 5.§.(3) bekezdésében foglalt alkalmazásához az OTÉK 35.§.(1) bekezdésében foglalt, az oldalkert beépíthetőségére vonatkozó követelmény alkalmazása helyett.
- b.) A HÉSZ 5.§.(7) b.) pontjában foglalt alkalmazásához az OTÉK 35.§. (3) b.) pontjában, valamint az OTÉK 26.§.(2) bekezdésében előírt követelmények helyett az oldalkert legkisebb szélessége, illetve az építmények közötti legkisebb telepítési távolság tekintetében.

⁵⁹ A 25. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés m) pontja 2017. május 15-vel.

⁶⁰ A 26. §-t hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés n) pontja 2017. május 15-vel.

⁶¹ A 27. §-t hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés o) pontja 2017. május 15-vel.

29.§

- (1) ⁶²
- (2) ⁶³
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Pamuk község Önkormányzatának 4/1996.(III.28.) sz. rendelete hatályát veszti.
- (4) E rendelet 2004. szeptember 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (5) ⁶⁴E rendelet az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK (2006. december 12.) irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Pamuk, 2004. július 23.

Móhr Mihály sk.
polgármester

Vincze Rita sk.
körmegyző

A rendelet kihirdetve:
2004. július 26.

Vincze Rita sk.
körmegyző

A rendelet hitelül:
Somogyvár, 2017. május 11.




dr. Molnár Éva
jegyző

⁶² A 29. § (1) bekezdését hatályon kívül helyezte a 6/2012.(VII.25.) rendelet 6. §-a 2012. július 25-vel

⁶³ A 29. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés p) pontja 2017. május 15-vel.

⁶⁴ A 29. §-t (5) bekezdéssel kiegészítette a 7/2009.(IX.23.) rendelet 2. §-a 2009. október 1-i hatálybalépéssel

PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

5/ 2004. (VII.26.) számú rendelethez

1. sz melléklet

Helyi védelem alá helyezett épületek, építmények

he 1

Kúria	Ady Endre u.	hrsz: 115 - 116
Kúria és gazdasági épület	Ady Endre u.	hrsz: 143
Vasútállomás		hrsz: 211 / 2

he 2

Római katolikus templom	Petőfi Sándor utca	hrsz: 33 / 1
-------------------------	--------------------	--------------

he 3

I. világháborús emléktábla a templom falán	Petőfi Sándor u.	hrsz: 33 / 1
Kőkereszt a templommal szemben	Petőfi Sándor u.	hrsz: 02
Kőkereszt Mária szoborral – torzó	Kossuth Lajos u.	hrsz: 162
Kőkereszt Mária szoborral	Petőfi Sándor u.	hrsz: 17
Kőkereszt az országút mellett		hrsz: 078 / 1

PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

5/ 2004. (VII.26) számú rendelethez

2. sz melléklet⁶⁵

⁶⁵ A 2. számú mellékletet hatályon kívül helyezte a 2/2017.(IV.27.) rendelet 18. § (2) bekezdés r) pontja 2017. május 15-vel.

PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

5/2004. (VII.26) számú rendelethez

1. függelék⁶⁶

Régészeti lelőhelyek

Azonosító szám	Név	Helyrajzi szám
37618	Fonyódi út	0110/3, 0100/1, 0110/1
37624	Temető	082, 083, 084/1, 087
37625	Vámosi határ	0110/3, 0110/4, 0109/5, 0109/6, 0109/7, 0109/8
37626	Vasút mente	079, 080
47999	Laska puszta	0100/1, 0116/2, 0116/1, 0115, 078/3, 077/1, 0100/2
48001	Malommal szemben	161/2, 79, 163, 162
48003	Rákóczi úti hídtól K-re	208, 205, 203/3, 14/2
48004	Pészka	212, 213, 214, 215, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 231, 211/2, 216, 210/2, 224, 07, 06/1, 062/3
48006	Gál - horog	093/4, 097/1, 097/3
48023	Ady Endre utca	147, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 124, 123, 142, 119, 120, 146, 144, 143, 145, 115, 116, 117, 118, 121, 122, 113, 114, 069/3, 163, 102, 103, 148, 069/2, 050/3, 050/4
66668	Muci-pusztától északra	026/7

⁶⁶ 1. függelékkel kiegészítette a 2/2017.(IV.27.) rendelet 17. §-a 2017. május 15-i hatálybalépéssel – A módosítás az OTEK 2012. augusztus 2-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.