

**PELLÉRD Község Önkormányzatának
7/2005. (V. 30.) önkormányzati rendelete
PELLÉRD község Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben a módosításáról szóló 10/2008. (X.1.), 4/2009. (II.27.) valamint
6/2013. (V.30.) és **8 /2017.(VI.2.) számú** rendeletekkel)

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pellérd Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási 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 alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Pellérd község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet alkalmazásával szabad.

⁴ *E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai alkalmazandók, valamint a 2012. augusztus 6-án hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK).*

(3) ⁴ *törölve*

(4) ⁴ *törölve*

(5) ⁴ *törölve*

(6) ⁴ A rendelet az SZ-1, SZ-2 rajzszámú tervlapokkal és a 2.3. mellékletekkel együtt érvényes.

I. FEJEZET

Az engedélyezés általános szabályai

2. §

(1) ⁴ *törölve*

(2) ⁴ *törölve*

3. §

A település geológiai felépítése és morfológiai jellemzői miatt szükséges tennivalók:

— ⁴ *törölve*

— ⁴ *törölve*

— ⁴ *törölve*

- ^{1, 4} a 0321 és a 0326/2 hrsz alatti területek belterületbe vonása és lakótelkek kialakítása céljára történő hasznosítás előtt tisztázni kell az igénybevett közzétér állapotát, az építés feltételeit.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

4. §

(1) ⁴

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére, továbbá a korábbi előírások szerint engedélyezett és épült épületek bővítésére. Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- a) nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt,
- b) vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével,
- c) függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,
- d) a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

(4) ⁴ törölve

(5) ⁴ törölve

(6) ¹ Az új fejlesztési területeken a módosított övezeti besorolásnak megfelelő területhasználat csak a vízbázis védőövezeti besorolásának a hatósági határozattal történő módosítását követően, azaz a vízbázis külső védőövezetéből víznyerő terület határából történő kivonását követően kerülhet sor.

(7) ^{1, 4} törölve

Telekalakítási rendelkezések

5. §

(1) Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.

(2) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(3) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.

(4) ⁴ törölve

Közterületek használata

6. §

A közterületek használatát Pellérd Község Önkormányzat Képviselőtestületének 6/2001. (VII. 25.) számú rendelete szabályozza.

A közművesítés mértéke, a közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

7. §

(1) ⁴ törölve

(2) ¹A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni. ^{1(második mondat törölve)}

(3) ⁴ törölve

(4) ^{1, 4} törölve

(5) ¹A gázelosztó vezeték biztonsági övezetére a vonatkozó rendelkezések az irányadók.

Az építmények elhelyezése, kialakítása

8. §

(1) ^{2, 4} törölve

(2) Pellérd történetileg kialakult utcáiban (Dózsa Gy. u. kastélyparktól északra lévő szakasza - Damjanich u. - Petőfi u.) új épület építése, illetve a meglévők átépítése esetén az utcai homlokzatmagasságnál az illeszkedés szabályait be kell tartani (homlokzatmagasság meghatározását lásd: HÉSZ 16. § (2) bekezdés).

(3) ⁴ törölve

(4) ¹Az épített környezet harmonikus kialakítása érdekében

a.) ⁴ törölve

b.) utcafronti kerítés nem készülhet hullámpalából, bontott ornamentikus betonelemekből (pl. MÁV kerítés), fémlemez borítással, üveg használatával, más egyéb községképbe nem illő anyagból, vagy technológiával,

c.) ⁴ törölve

(5) ⁴ *Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, de:*

a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

b.) ⁴ törölve

c.) ⁴ törölve

d.) ⁴ *terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik.*

e.) ⁴ törölve

(6) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonyasága is biztosított legyen.

(7) 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen és a mezőgazdasági kertterületen nem telepíthető.

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok lakóterületen

9. § ⁴ törölve

Járművek elhelyezése

10. § ⁴ törölve

Tűzvédelem

11. § ⁴ törölve

II. FEJEZET

A belterületi határ megállapítása

12. §

- (1) ⁴ A község belterületét növelni a szabályozási terven jelölt területtel lehet.
- (2) ^{1, 4} törölve

Településszerkezet, terület-felhasználás

13. §

A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja,
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

14. §

A község beépítésre szánt területén a következő terület-felhasználási egységek vannak:

- a.) lakóterület (falusias lakóterület),
- b.) vegyes terület (településközpont vegyes terület),
- c.) gazdasági terület (kereskedelmi, szolgáltató ipari, valamint egyéb ipari gazdasági terület),
- d.) különleges terület.

15. §

A község beépítésre nem szánt területén a következő terület-felhasználási egységek vannak:

- a.) közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési terület,
- b.) zöldterület,
- c.) erdőterület,
- d.) mezőgazdasági terület,
- e.) vízgazdálkodási terület.

A szabályozási terv területének beépítésre szánt területei

16. §

(1) ⁴ A terv az építési használat általános jellege, valamint sajátos építési használat szerint az alábbi terület-felhasználási egységeket különbözteti meg.

(2) ⁴ A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása: az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított F/L értéke.

(3) A lakóterületen és a településközpont vegyes területen belül az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb üzemi tevékenységi csoportok nem engedélyezhetők:

- a településképi szempontból zavaró látványú tevékenységek,

- ¹a 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb (3,5 t önsúlyú tehergépjármű), ¹kivéve a célforgalom,
- a tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló- és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,
- a területen újonnan nem engedélyezhető:
 - áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telepei
 - autófényező műhely, autóbontó műhely (telephely terület)
 - autókereskedelem, autómosó (telephely terület)
 - mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület)
 - akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület)
 - gumiszerelő, javító műhely (telephely terület)
 - tüzelő- és építőanyag telep
 - kisgépkölcsönző iroda
 - járműőrző telep
 - közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely (telephely terület)
 - közúti jármű villamossági szerelő műhely (telephely terület)
 - asztalos műhely (telephely terület)
 - fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület)
 - fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület)
 - öntő (telephely terület)
 - lakatos műhely, karosszéria lakatos (telephely terület)
 - könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület)
 - vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület)
 - mészégető (telephely terület)
 - kelmefestő, vegytisztító (telephely terület)
 - bognár, kádár (telephely terület)
 - élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület)
 - raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei
 - galvánüzem telep
 - szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület)
 - kőfaragó, műkögyártó és betonelem előregyártó műhely (telephely terület)
 - pék üzem (telephely terület)

Falusias lakóterület (Lf)

17. §

(1) A területen az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el (kivéve a HÉSZ 16. § (3) bekezdésében felsorolt tevékenységek létesítményeit).

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre - mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény - vonatkozó szabályok:

- a.) ¹A gazdálkodási célú épület - ha a telken lakóépület is van - nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
- b.) ¹Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.

- (3) ¹A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
- a.) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
- b.) ⁴ a gazdasági épület telekhatáron épületrészén - falán, tűzfalán - a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőző berendezést meg kell szüntetni.
- (4) ^{1, 4} A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron helyezhető el.
- (5) ¹A telkek beépítésének hagyományai szerint a gazdálkodás célját szolgáló épület a gazdasági udvar végén keresztbefordítottan is elhelyezhető, ez esetben is biztosítani kell a hátsókertbe való bejárást.
- (6) ¹A különböző épületeket építészeti egységben kell kialakítani.
- (7) ¹A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40 m.
- (8) ¹Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5 m távolságban keretszárnyal is bővíthetnek.
- (9) ^{1, 4} törölve
- (10) ^{1, 4} A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó szabályozási terven feltüntetett előírások:

a) **Lf-1** jelű építési övezet:

Lf-1 jelű építési övezet (nagytelkes lakóterület)	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló*	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

*oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is

b) **Lf-2** jelű építési övezet:

Lf-2 jelű építési övezet (középtelkes lakóterület)	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	K – 720	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K – 15	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló*	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

*oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is

c) **Lf-3** jelű építési övezet:

Lf-3 jelű építési övezet (kistelkes lakóterület)	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	K – 600	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K – 15	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K – 30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	K – 40	%

(11) ¹ A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. ^(4 második mondat törölve)

(12) ^{1, 4 törölve}

(13) ¹ Az új lakóterületeken az előkert szélessége minimum 5 m, kivétel az Aranyosgadány felé vezető út D-ii oldala, ahol az előkert szélessége minimum 10 m.

(14) ¹ Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,5.

Településközpont vegyes területe (Vt)

18. §

(1) A területen az OTÉK 16. §-ában megnevezett építmények helyezhetők el kivéve a HÉSZ 16. § (3) bekezdésében felsorolt tevékenységek létesítményeit.

(2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a községközpont területe tartozik.

(3) ⁴ A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó szabályozási terven feltüntetett előírások:

Vt jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	450	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló, zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

* kivéve oktatási létesítmények (25%)

(4) Az övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók.

(5) Az övezetben az épületek utcai homlokzatán loggiák nem létesíthetők, utcai kerítések kapuzatai csak zárt hatású kialakításban készülhetnek. A homlokzatképzés során a hagyományoktól idegen anyagok (kerámia, színes üveg, fém, pala, stb.) alkalmazása kerülendő.

(6) ¹ bekezdés törölve

(7) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,8.

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

19. §

(1) A területen az OTÉK 19. §-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) ^{4 törölve}

(3) ^{2, 4} A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:

a) **Gksz-1** jelű építési övezet:⁴

Gksz-1 jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

* oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is

b) **Gksz-2** jelű építési övezet:⁴

Gksz-2 jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	2000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló *	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

* oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is

(4) ⁴ törölve

5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,8.

⁴ **Gazdasági jellegű terület-felhasználási egység, egyéb ipari terület (Gip)**

20. §

(1) A területbe az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésében megnevezett, valamint mezőgazdasági célú építmények helyezhetők el.

(2) ⁴ törölve

(3) ⁴ A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:

a) **Gip-1** jelű építési övezet:

Gip-1 jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló*	
A megengedett legnagyobb építménymagasság ⁴	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ⁴	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	%

* oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadon álló is

** 1törölve

b) **Gip-2** jelű építési övezet: ⁴

Gip-2 jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	2000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	%

* oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadonálló is

(4) ⁴ törölve

(5) ⁴ A beépítést megelőző, a teherviselő altalaj helyzetét valamint az építés-hidrológiai viszonyokat tisztázó vizsgálat szükséges.

(6) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,8.

(7) ⁴ Az építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

Különleges területek (K)

21. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek és más beépítésre szánt terület-felhasználású területektől eltérnek.

(2) ⁴ A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:

a) **K-1** jelű építési övezet

b) **K-2** jelű építési övezet

(3) ⁴

a) ¹K-1 jelű építési övezet:

K-1 jelű építési övezet TEMETŐ, KÁLVÁRIA	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	kikötés	m
A beépítési mód	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0 ^{*4}	m
Technológiai szempontból – harangláb, harangtorony üzemeltetéséhez – szükséges építmények magassága ⁴	9,0	
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	¹ 10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

⁴törölve

b) ¹K-2 jelű építési övezet:

K-2 jelű építési övezet SPORTTERÜLET	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	kikötés	m
A beépítési mód	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság ⁴	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	¹ 10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

(4) ¹Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,2.

**A szabályozási terv területének beépítésre nem szánt területei
Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési terület (KÖ)**

22. §

(1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) ⁴ Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli.

(3) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.

(4) A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.

(5) ⁴ törölve

(6) Közút területét - szélességben, vagy hosszúságban - ütemezve kialakítani nem szabad.

(7) ⁴ törölve

(8) ⁴ törölve

(9) ⁴ A külterületi közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását az SZ-2 jelű (külterületi szabályozási) tervlap tünteti fel: A közúti hálózat elemeinek felsorolása:

		Jelenlegi	Távlati	Szabályozási szélesség
M 60-as autópálya	M1	-	K.I.B.	60,00 m
I. rendű főút	M2	-	K.III.B.	40,00 m
Gyűjtőutak:	M3	K.V.C.		kialakult – 30 m
	M4	B.V.c.C.		kialakult
	M5	K.V.C. – K.VI.C. – K.VII. C.		kialakult – 30 m
Kiszolgáló út	M6	K.VIII.C.		kialakult – 12 m

Zöldterület (Z)

23. §

(1) ⁴ E terület-felhasználási egységbe (területbe) az állandóan növényzettel fedett közterületek tartoznak.

(2) A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.

(3) A közparkokat külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.

- (4) A közparkokban az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
(5) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
(6) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

Erdőterület (E)

24. §

(1) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a védelmi (Ev) és gazdasági (Eg) rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, azok besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.

(2) ⁴ törölve

(3) ⁴ törölve

(4) A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60 %-os borítottsággal kell beültetni, több szinten kialakítani. E területeken létesítmények nem helyezhetők el.

(5) ⁴ törölve

(6) ⁴ törölve

(7) ⁴ Építési lehetőségek gazdasági rendeltetésű (Eg) erdőterületen.

A területen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények elhelyezhetők művelési ágból történő kivonással.

a) Épület kialakításának feltételei:

aa) az épület földszintes legyen

ab) legnagyobb építménymagasság 4,5 m

b) A technológiai szempontból szükséges építmények (kilátótorony, magasles) esetén a legnagyobb építménymagasság mértéke 10 m lehet.

Vízgazdálkodási terület (V)

25. §

(1) ⁴ E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 30. § (1) bekezdése szerinti területek valamint a vízmű területek tartoznak, ahol az OTÉK 30. § (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.

(2) ⁴ törölve

(3) ^{1, 4} törölve

(4) ¹ A hatályban lévő és tervezett vízbázis védőterületeit, védőövezeteinek határvonalát a szabályozási terv tünteti fel.

Mezőgazdasági terület (M)

26. §

(1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja.

(2) ^{1,4} törölve

(3) ^{1, 4} törölve

(4) ⁴ törölve

(5) ⁴ törölve

(6) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

- a) általános (nem beépíthető)
- b) általános (szántó)
- c) kertövezet

Má-0

Má-1

Mk

(7) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.

(8) ⁴ A település mezőgazdasági területei - építési szempontból - **Má** jelű - általános és nem beépíthető mezőgazdasági területek. A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint az ezekhez tartozó lakás helyezhetők el.

(9) ⁴ **Má-1** jelű, általános mezőgazdasági terület, telekalakítási és építési előírásai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	50 000 m ²
Minimális szélesség	100 m
Beépíthetőség	3 %, lakóépület max 1,5 %
Minimális zöldfelület	90 %
Maximális építménymagasság	4,5 m

a) Az építménymagasság mértéke a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló) esetében legfeljebb 10 m lehet.

b) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.

c) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest/birtokközpont alakítható ki az OTÉK 29.§ 5.-7. bekezdése szerint.

ca) A birtokközpontban/kiegészítő központban, lakó funkció esetében legfeljebb 5,5 m, gazdasági funkció esetében legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. Az építménymagasság mértéke a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló) esetében legfeljebb 10 m lehet.

cb) A birtokközponton belül egy-egy épült maximális alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t.

d) Az **Má-0** jelű övezetben építmény nem helyezhető el."

(10) ⁴ A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető. Az övezetbe a volt zártkertek és zártkert jellegű kertterületek tartoznak.

(11) ^{1,4}

Mk jelű, kertes mezőgazdasági terület, telekalakítási és építési előírásai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	1200 m ²
Minimális szélesség	18 m
Beépíthetőség	3 %
Minimális zöldfelület	90 %
Maximális építménymagasság	4,0 m

- a) Az övezetben a családi szükséglet mértékét meghaladó, állattartásra szolgáló építmény illetve lakóépület nem építhető.
- b) Az előkert mélysége a dűlőutak tengelyétől minimálisan 5,00m.
- c) A telken garázs nem létesíthető.
- d) A gazdasági épület előírásai:
 - da) A mezőgazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú és 6,5 m gerincmagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
 - db) Az épület 40-45^o-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, pikkelyes jelleget adó bitumenes zsindely lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható.
 - dc) Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog, fa). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag, hullámlemez, műpala nem alkalmazható.
- e) Pince, támfal:
 - ea) Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
 - eb) A pince építési helyen belül helyezhető el, közterület vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1m-re közelítheti meg.
 - ec) A meglévő vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező. A támfal magassága az 1,5 m-t ne haladhatja meg.

III. FEJEZET Építészeti értékek védelme

Műemlékek védelme

27. §

(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a.) A település országos műemléki védelem alatt álló épületét a 2. számú melléklet tartalmazza.
- b.) A melléklet szerint védett ingatlanokat, a védett épületeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.
- c.) ^{1,4 törölve}
- d.) ^{1,4 törölve}

Helyi építészeti értékek védelme

28. §

Pellérd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 6/2004. (VII. 15.) számon rendeletet alkotott a „Pellérd Községben található helyi építészeti értékek fenntartásáról, helyreállításáról és hasznosításáról.”

Helyi védelem alatt álló zöldfelület
29.§

¹A „Brázay kastély park” közparkjának együttese (a rekonstrukciót az új funkcióhoz igazodóan kell elvégezni).

Régészeti lelőhelyek védelme
30. §

(1) ¹A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló törvényt, mivel ezek a törvény erejénél fogva ex lege védettek. ¹(j.sz. hiv. törölve)

(2) ^{1, 4} törölve

(3) ⁴ törölve

(4) ⁴ törölve

(5) ⁴ törölve

(6) ⁴ törölve

(7) ⁴ törölve

(8) ⁴ törölve

(9) ⁴ törölve

(10) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit és régészeti érdekű területeit a 3. sz melléklet tartalmazza.

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi szabályok

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

31. §

(1) ⁴

1. ¹A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. ¹(j.sz. hiv. törölve)

2. ¹Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. ¹(j.sz. hiv. törölve) ⁴ (második mondat törölve)

3. ^{1, 4} törölve

4. ⁴ törölve

5. A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. ⁴ (második mondat törölve)

6. ¹A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani. ¹(j.sz. hiv. törölve) ⁴ törölve

7. ^{1, 4} törölve

8. ¹Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése. ¹(j.sz. hiv. törölve)

9. 1, 4 törölve
10. 1, 4 törölve

(2) Környezetterhelési határértékek:

1. ¹Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. ¹(j.sz. hiv. törölve)
2. ¹Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani. ¹(j.sz. hiv. törölve)
3. ¹Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken. ¹(j.sz. hiv. törölve)
4. ¹Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. ¹(j.sz. hiv. törölve)
5. ¹Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. ¹(j.sz. hiv. törölve)
6. ¹Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belüli vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. ¹(j.sz. hiv. törölve)

(3) Speciális eljárási szabályok: 4 törölve

Növénytelepítési előírások

32. §

(1) ⁴ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

a) Az ingatlan déli és nyugati határától:

aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élőszövény) esetében 0,6 m,

ab) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m,

ac) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa valamint gyümölcs és egyéb bokor (élőszövény) esetében 4,0 m,

b) Az ingatlan északi és keleti határától:

ba) 1 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élőszövény), gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény esetében 0,8 m,

bb) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élőszövény) esetében 1,2 m,

bc) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 3,0 méter

bd) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa valamint gyümölcs és egyéb bokor (élőszövény) esetében 5,0 méter.

(2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját tulajdonú külterületi általános mezőgazdasági területen végzik:

- a) 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,8 méter,
- b) 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,
- c) 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,0 méter,
- d) fa esetében 8,0 méter.

(3) Közúton és közterületen az építési terület határai és a növények között az (1) és (2) bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m,
- b) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

(4) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

(5) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni, ahol a rendezett településkép érdekében egységes fasorok kialakítására kell törekedni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

(6) Beültetési kötelezettséget háromszintű növényállománnyal kell kialakítani. A növényzet kialakítását (fafajok, cserjék stb.) szaktervező bevonásával kell megtervezni.

(7) Az inváziós, tájidegen fajok és az allergén fajok betelepítését meg kell akadályozni. A meglévő egyedek fokozatos leváltásáról gondoskodni kell.

(8) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint fásítani kell.

(9) A településen ültetésre javasolt és nem javasolt fafajok felsorolását a 2. számú függelék tartalmazza.

V. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

33. §

(1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében - azok aktualitása esetén - az Étv. 17. §-ában foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül.

(2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az (1) bekezdésben hivatkozott Étv. 17. §-ban foglalt jogintézményeken felül az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

a.) 1, 4 törölve

b.) ¹Elővásárlási jogi követelmények:

ba.) ¹Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- ¹törölve
- az Aranyosgadányi út északi oldalán tartalék intézményként kijelölt terület,
- a tervezett új lakóterületek területe.
- ¹törölve

bb.) ¹Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

bc.) ¹Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22. §-a tartalmaz.

c.) ^{1, 4} **Helyi közút céljára történő lejegyzés:**

a tervezett kiszolgáló és lakó *valamint kerékpár* utak létesítésére kijelölt területsávok.

d.) ¹ **Településrendezési kötelezések:**

da.) Az építésügyi hatóság a településkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:

- a legalább 90 %-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére,
- a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére,
- a rossz műszaki állapotban lévő, a városképet ez által rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,
- az egységes utcakép biztosítása, a telek városképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak - a telken folytatott tevékenység miatt - szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére,
- a kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) elvégzésére,
- a közegészségügyi (fertőzés-, allergia- stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére,
- a telkek közterületről látható részén lévő szemét-, hulladék-, törmelékkupacok 15 napon belüli eltávolítására.

db.) Az építésügyi hatóság az építési vagy telekalakítási engedélyek megadásának feltételeként előírhatja az építési munkával érintett ingatlanon már meglévő olyan építmények vagy építményrészek kártalanítás nélküli lebontását, amelyek nem felelnek meg a hatályos építésügyi jogszabályok előírásainak, függetlenül attól, hogy korábban építési engedéllyel vagy építési engedély nélkül épültek-e.

dc.) Az 1 évnél hosszabb határidővel elrendelt kötelezettségeket be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

dd.) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalkítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok a közút menti területeken, védőerdő sávok a G jelű övezetekben, a vízfolyások menti területeken) fásítást írhat elő.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezés

34. §

(1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2005. június 1-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítik Pellérd Község Önkormányzat Képviselőtestületének 7/1999. (VIII. 30.) és a módosított 11/2003. (XI. 21.) önkormányzati rendeletei.

(3) ¹Az ¹ módosítások és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(4) ²A ² módosítás a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni.

(5) ³A ³ módosítás a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit azonban a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(6) ⁴A ⁴ módosítás és a hozzá tartozó szabályozási tervlap 2017. június 2-án lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Metzing József sk
polgármester

Pergerné dr. Szabó Piroska sk
körmegyző

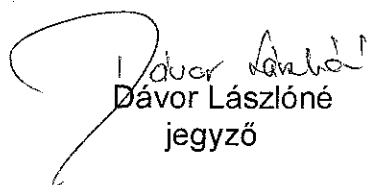
Záradék:

A ¹-el jelölt módosításokat Pellérd Község Önkormányzat Képviselőtestülete a 2008. szeptember 25-én megtartott ülésén a 10/2008./X.1./ rendeletével fogadta el.
Kihirdetve: 2008. október 1.

A ² -vel jelölt módosításokat Pellérd Község Önkormányzat Képviselőtestülete a 2009. március 26-án megtartott ülésén a 4/2009./III.27./ rendeletével fogadta el.
Kihirdetve: 2009. március 27.

A ³ -al jelölt módosítást Pellérd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2013. április 25-én megtartott ülésén 6/2013. (V.30.) rendeletével módosította.
Kihirdetve: 2013. május 30.

A ⁴-el jelölt módosítást Pellérd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. május 18-án megtartott ülésén 8/2017. (VI.2.) rendeletével módosította.


Dávor Lászlóné
jegyző

