

# **Felsőpakony Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2009.(III.25.) önkormányzati rendelete**

Hatályos:2014-06-12 -tól

## **Felsőpakony Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2009.(III.25.) önkormányzati rendelete Felsőpakony Helyi Építési Szabályzatáról**

Felsőpakony Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló

1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés /c pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja a helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét (továbbiakban: HÉSZ) és jóváhagyja annak szabályozási tervét

### **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **A RENDELET HATÁLYA**

- 1.§ (1)** E rendelet hatálya Felsőpakony közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.  
<sup>[1]</sup>(3) *A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), valamint a rendelet 1. mellékletét képező T-1 és T-2 tervszámú Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT), valamint az ezeket módosító, a rendelet 2. mellékletét képező T-3m jelű módosító szabályozási terv az építés rendjét együtt állapítja meg.*

**2.§** E rendelet alkalmazásában:

- a) **Aktív zöldfelület:** A teljes területében ténylegesen háromszintű – gyeperje, cserje, vagy lombkorona szinten – zöldfelülettel fedett terület. Az aktív zöldfelületen kell teljesíteni az övezet zöldfelületi minimuma alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db. nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 40 db. lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt területen gyeperje vagy talajtakaró telepítését.

- b) **Bruttó szintterületi mutató:** A telken lévő építmények összes szintjének bruttó területe osztva a telek területtel.
- c) **Fő rendeltetésű épület:** Az övezeti előírásokban engedélyezett rendeltetéseket magába foglaló épület.
- d) **Homlokzatmagasság:** Az építmény egy homlokzatának magassága, mely a homlokzat függőleges felületei összegének – melybe nem számít bele kémény, egy oromfal, reklámhordozó – és a homlokzat szélességének hányadosa.
- e) **Korszerű csatorna-közműpótló:** A környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz- elhelyezési kislétesítmény.
- f) **Magánút:** Nem kizárólag önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő, önálló helyrajzi számon nyilvántartott - a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló - út, mely a közszolgálati járművek számára is megközelíthető.
- g) **Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:** Minden, a telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telephelyengedélyezés rendjéről szóló Kormányrendelet hatálya alá tartozó, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja.
- h) **Melléképület:** Főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, mely más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül a pihenőház járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem és a kazánház is.
- i) **Terepszint alatti beépítettség:** A terepszint alatti építmény által műszakilag igénybevett terület sík területének és a telek területének %-ban kifejezett aránya.

**3.§** A SZT tervlapjai rögzítik e rendelettel egyidejűleg készített, Felsőpakony területére vonatkozó szabályozási tervet, azon belül:

- a) a belterület lehatárolását,
- b) a beépítésre szánt területeken belüli építési övezetek, illetőleg a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetek rövidített övezeti jelét és lehatárolását, valamint a további kötelező és tájékoztató szabályozási elemeket.

### **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI**

**4.§** (1) A SZT-ben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) Tervezett belterület határa,
- b) Építési övezetek és övezetek határa és jele,
- c) Tervezett szabályozási vonal,
- d) Tervezett szabályozási szélesség értéke,
- e) Közterület céljára kijelölt területek,
- f) Védett értékek elemeinek lehatárolása,

(2) A SZT-ben rögzített irányadó érvényű szabályozási elemek:

- a) Nyomvonalas építmények védőtávolsága

### **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA**

**5.§** (1) A SZT-ben rögzített tervezett szabályozási vonalak pontos helyét az építésügyi eljárás során geodéziai felmérés alapján kell meghatározni.

(2) Jelen rendeletben irányadó hatállyal szabályozott elemek a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók a vonatkozó általános és helyi előírások keretei között.

## **II. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK**

**6.§** (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítésnek számít:

- a) új főrendeltetésű épület, új főrendeltetési egység építése,
- b) meglévő épület bruttó szintterületének e rendelet hatálybalépését követően egyszeri, több mint 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítése,

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:

- a) a tervezett szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
- b) tervezett belterületen ha a belterületi határ módosítása megtörtént,
- c) az övezeti előírásokban rögzített szükséges közművesítés a területen biztosítható.

(3) Új beépítés esetén az építési engedélyezési tervdokumentáció kertészeti tervvel egészítendő

ki az alábbi esetekben:

- a) kertvárosias lakóterületen, amennyiben a telek övezeti előírások alapján számított minimális zöldfelületének nagysága meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t,
- b) vegyes, gazdasági, és különleges terület-felhasználású terület építési övezetében fekvő telek új beépítése esetén.
- c) A kertépítészeti tervet M 1:250 vagy M 1:200 léptékben kell készíttetni. A kertépítészeti terven jelölni kell a meglévő és tervezett fák és cserjék mellett a telken belül tervezett esetleges kerítéseket, támfalakat, csapadékvíz elvezetésének módját és a telken belül meglévő és tervezett egyéb építményeket.

## TELEKALKÍTÁS

**7.§ (1)** A tervezett közterület-szabályozások minden esetben végrehajthatóak; akkor is, ha a telek területe az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb a területe az előírt telekminimumnál. Telekegyesítés és telekhatárrendezés minden esetben engedélyezhető, ha az így kialakuló telkek méretei a korábbihoz képest az előírásoknak jobban megfelelnek.

(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érintő utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.

(3) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványos teleknek.

## **ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK**

**8.§** (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a település intézményi ellátottságának és közúthálózatának fejlesztése érdekében Felsőpakony Önkormányzata az általános előírások alapján elővásárlási jogot alapíthat.

### **BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG**

**9.§** (1) A településkép egységességének megőrzése érdekében beépítési kötelezettséget a HÉSZ módosításával kell elrendelni.

(2) A beépítési kötelezettséget az övezeti előírásoknak megfelelő új főrendeltetésű épület építésével kell teljesíteni.

## **III. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **BELTERÜLETBE VONÁS HELYI SZABÁLYAI**

**10.§** (1) Földterület belterületbe vonási és a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó eljárás kezdeményezése legalább közterületek és/vagy magánutak által határolt telektömbök esetén lehetséges.

(2) A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni. A járulék megfizetése a termőföldet igénybe vevőt terheli. Az eljárás megindítása előtt megállapodás és településrendezési szerződés köthető az Önkormányzat és igénybe vevő között a járulék összegének megelőlegezésére.

### **KÖZTERÜLETEKRE RENDELKEZÉSEK**

### **VONATKOZÓ**

**11.§** (1) Közterület csak a SZT és e rendelet vonatkozó előírásai alapján szabályozható ki, szüntethető meg.

(2) A SZT-ben közterület céljára kijelölt területként nem ábrázolt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott ingatlanok közterületi jellege megszüntethető, átminősíthető.

(3) A közterületek rendeltetése különösen a közlekedés biztosítása, a közművek elhelyezése. Közterületeken az (4) bekezdésben felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát.

(4) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen elhelyezhető építmények:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
- b) alkalmi vásárok építményei,
- c) esővédő, autóbuszváró,
- d) telefonfülke,
- e) hírlapárusító és virágárusító pavilon,
- f) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- g) szabadtéri reklámhordozó,
- h) park és játszótér építményei.

(5) Az (4) bekezdés e) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

(6) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során - a domborzati adottságok figyelembe vételével - biztosítani kell az akadálymentes használatot.

## **MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

**12.§ (1) Új magánút minimális szélessége**

- a) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén legalább 9,0 m,
- b) 10-nél több telek megközelítése esetén legalább 12,0 m.

(2) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére és minimális területére vonatkozó övezeti előírások, de a magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia. Magánút közterülethez csatlakoztatásának módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.

(3) Kettőnél több telket kiszolgáló magánutat közforgalom számára, időkorlátozás nélkül megnyitottként kell működtetni.

(4) A 9,0 m, vagy annál szélesebb magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(5) A telekalakítás során, a legalább 4 építési telket kiszolgáló magánút kialakítása esetén feltételként kell előírni az útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítését.

(6) Magánút természetvédelmi területek rovására nem alakítható ki.

(7) Magánúton csak a 11. § (4) a) pontban szereplő építmények helyezhetők el.

## VÉDŐTÁVOLSÁGOK

**13.§ (1)** Nyomvonalas építmények és élővízfolyás védőtávolságán belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet.

## ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**14.§ (1)** Egy telken több épület is létesíthető, kivéve, ahol az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.

(3) Vegyes övezetű telek (egy telek két övezet) különböző övezetű részei külön-külön beépíthetők, az egyes övezeti előírásoknak megfelelően. Az egyes telekrészek építési lehetőségei nem vonhatók össze.

(4) Melléképületek mindenhol elhelyezhetők, ahol az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek az alábbiak szerint:

a) melléképület csak önálló rendeltetési egység létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető.

b) a melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át.

c) melléképület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m.

d) melléképület magastető kialakítással, a kiszolgált rendeltetést tartalmazó épület tetőhéjalásával azonos anyaggal fedhető.

(5) Előkertben terepszint alatti építményt létesíteni csak abban az esetben lehetséges, ha biztosított, hogy az eredeti tereptől a tervezett terepszint alatti építmény legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki.

(6) Magastető az épület főtömegén legfeljebb 45 fokos hajlásszöggel létesíthető.

(7) A telek övezeti előírások szerint számított minimális zöldfelületének legalább 75%-a aktív zöldfelületként alakítandó ki.

(8) Az állattartással kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg. Gazdasági jellegű állattartás lakóterülettől 200m-nél távolabb végezhető.

(9) Ha a telek már meglévő beépítettsége vagy a szabályozás végrehajtását követő állapot nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, az építési munkára vonatkozó építési engedély megadható, ha az építési helyen kívül álló meglévő főrendeltetésű épületen tervezett tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m<sup>2</sup>-es bővítés, átalakítás új főrendeltetési egység kialakítását nem eredményezi, és az építménymagasság 0,5 m-t meghaladó mértékben – e rendelet hatálybalépését követően legfeljebb egy alkalommal – nem növekszik.

(10) Az építési övezetekben és övezetekben kialakítható építménymagasság, 15m-nél nem magasabb toronyszerű építményrészsel, gazdasági működéshez szükséges technológiai okból, vagy szakrális épület (templom) megvalósítása esetén megnövelhető, ha az övezeti előírások betartásra kerülnek és a környezeti adottságok az általános illeszkedés szabályai szerint ezt lehetővé teszik.

(11) Szabályozási vonal által érintett területre és attól mért 5,0 m-es távolságon belül épületet

(engedélyhez kötött vagy engedélyhez nem kötött épületet) elhelyezni nem lehet.



## A KERÍTÉSEK

**15.§** (1) A telek határvonalain - utcavonalon, az oldalhatáron és a hátsó telekhatáron -, valamint az utcavonaltól a telek mélységében mért 10,00 m-es sávban legfeljebb 2,0 m magas nem tömör kerítés létesíthető, amelyből legfeljebb 50 cm magas lehet a tömör lábazat. A nem tömör kerítés felületének egyenletes felületi kialakítással kell teljesíteni a nem tömörség feltételeit. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és kerítés együttes magassága - az eredeti terepszinttől mérve - nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 0,5 m-rel növelt értékét.

(2) Üveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.

## ZÖLDFELÜLETEK

**16.§** (1) Az építési övezetben és övezetben előírt minimális zöldfelület mértéke az alábbi szabályok szerint számítandó:

- a) gyeprácsos talajborítás 25%-os értékben beszámítható,
  - b) gyephézagos talajborítás 10%-os értékben számítható be,
  - c) tetőkön létesített zöldfelület:
    - ca) min. 50 cm termőréteg vastagság esetén 50%-kal,
    - cb) 50-100 cm termőréteg vastagság esetén 75%-kal,
    - cc) 1,0 m termőréteg vastagság felett 100%-kal,
  - d) a növényzettel fedett homlokzatfelület max. 6m-es magasságig a felület 25%-a,
  - e) vízfelület 150%
- számolható be az előírt minimális zöldfelület mértékébe.

(2) A telek övezeti előírások szerint számított minimális zöldfelületének legalább 75%-a aktív zöldfelületként alakítandó ki. Az aktív zöldfelület értékébe az (1) bekezdésben felsorolt felületek nem számíthatóak be, tehát ezek csak a minimális zöldfelület 25%-os mértékébe vehetők figyelembe.

(3) A kertépítészeti terv szerint engedélyezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatba vételi engedélyig el kell végezni.

#### **IV. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**17.§** A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

- a) Lke-1 Oldalhatáron álló beépítésű, kertvárosias lakóterület
- b) Lke-V Oldalhatáron álló beépítésű, kertvárosias lakóterület

**18.§** A vegyes területek építési övezetei:

- a) Vt-1 Szabadonálló beépítésű településközponti vegyes terület

**19.§** A gazdasági terület építési övezetei:

- a) Gksz-1 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- b) Gksz-2 Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- c) Gip-1 Egyéb ipari gazdasági terület

**20.§** A különleges terület építési övezetei:

- a) K-Sp Sportcélú különleges területek
- b) K-Te Temetők különleges területe

#### **KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÉS VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**21.§ (1)** A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint a lakófunkciót nem zavaró intézmények, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- <sup>[2]</sup> b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(4) A kertvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:

<sup>[3]</sup> **a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,**

b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,

c) sportcélú építmény.

(5) Kertvárosias lakóterületen és vegyes területen lévő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorososa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.

(6) Az előkert mérete és az épületek utcai homlokzati síkja elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően határozandó meg. Új beépítés esetén, ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, akkor az építési vonal mélysége legalább 5 m. Az új épületek utca felőli homlokzati sík hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési hely határvonalára kerüljön.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület oldalsó homlokzati síkja és a telekhatár között legalább 1,0 m távolságot kell tartani (csúrgótávolság).

(8) Az építési övezetekben meghatározott oldalhatáron álló beépítési módtól eltérően az adott építési övezet előírásait figyelembe véve az épületet a szabadonálló - illetve szabadonálló beépítési módtól eltérően, 20,0 m telekszélességnél keskenyebb telek esetén oldalhatáron álló - beépítés építési helyének megfelelően is el lehet helyezni, a csúrgótávolság megtartásával, ha azáltal a szomszédos telkek építési jogai nem sérülnek és ha az építési övezeti előírások teljesíthetők.

(9) Kertvárosias lakóterületen és vegyes területen az épületek tömegének és tetőjének kialakítását a környezetben meglévő épületekhez illeszkedve kell kialakítani. Magastető kialakítása esetén a tető hajlásszöge 25 és 45 fok között állapítható meg.

(10) Kertvárosias lakóterületen és vegyes területen meglévő épület tetőtérbeépítése vagy tetőtérreépítése esetén - ha az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság nem tenné lehetővé

a tetőtér kialakítását - az építési övezeti előírásokban meghatározott építménymagasság, e rendelet hatálybalépését követően egy alkalommal, 0,5m-rel megnövelhető.

(11) A kertvárosias lakóterületek és vegyes területek építési övezeteiben az új beépítés feltétele legalább a részleges közművesítettség megléte.

## LKE-1, LKE-V OLDALHATÁRONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

**22.§ (1)** A kertvárosias lakóterület jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az építési hely határvonalai az alábbiak:

a) az előkert mérete legalább 5,0 m,

b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság

c) a hátsókert méretét az OTÉK alapján kell megállapítani.

(3) Az Lke-1 jelű és Lke-V jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható terület m <sup>2</sup>	szél esése m	beépítési mértéke %	legnagyobb bruttó szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	legkisebb zöldfelületi mértéke %	terepszint alatti beépítési mértéke %	legkisebb építménymagassága m	legnagyobb építménymagassága m
<b>Lke-1</b>	550	16	30	0,8	40	50	3,0	4,5
<b>Lke-V</b>	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5

(4) A kertvárosias lakóterületen a főrendeltetésű épületként kialakítható összes rendeltetési egység száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakások számának kétszeresét. Az Lke-V

építési övezet területén főrendeltetésű épületként legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

## VT-1 SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET

**23.§** (1) A településközponti vegyes terület szabadonálló beépítésű területe.

(2) Az építési övezetben főrendeltetésként elhelyezhető:

- a) lakóépület, legfeljebb két lakást tartalmazóan
- b) igazgatási épület,
- <sup>[4]</sup> c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai az alábbiak:

- a) az előkert mérete: 5 m,
- b) az oldalkert mérete 3,75 m,
- c) a hátsókeret mérete 6,0 m.

(4) Az Vt-1 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Vt-1	400	16	40	1,5	50	30	4,0	7,5

## GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

**24.§** <sup>[5]</sup>(1)

(2) A Gazdasági terület építési övezeteinek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek elhelyezhető:

**<sup>[6]</sup>a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület**

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) sportcélú építmény.

<sup>[7]</sup>(3)

(4) A gazdasági terület építési övezetein új beépítés közművesítési feltétele:

a) energiaszolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,

d) csapadékvíz elvezetés.

## **GKSZ-1, GKSZ-2 ÉS A GIP-1 GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE**

**25.§ <sup>[8]</sup>(1) Az építési övezetekben zöldmezős beruházásnál a beépítetlen telken elhelyezett új épület esetén, szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el az épületek. Már beépült, átalakuló gazdasági telken a kialakult beépítési módú épület-elhelyezés megőrizhető, bővíthető alapterületileg és építménymagasságot tekintve, az építési övezeti paraméterek adta keretek között, a mindenkor hatályos tűzrendészeti jogszabályok figyelembe vételével. Meglévő épület bontása utáni építés esetén, a szabadon álló beépítési módhoz tartozó telepítési távolságok, elő-, oldal-, és hátsókeretek tartandók meg.**

(2) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 3%-át. A Gksz-2 építési övezetben az összes építhető bruttó szintterület 6%-át.

<sup>[9]</sup>(3)Az építési övezetben az építési hely határai új épület építése esetén a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában az alábbiak,:

- a) az előkert mérete 10,0m,  
 b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, eltérő tűzrendészeti rendelkezés hiányában,  
 c) a hátsókert mérete 10,0m.

(4) Az övezetek beépítési paramétereit:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélesség	beépítési mérték	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mérték	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Gksz-1	2000	25	40	1,5	50	30	4,0	12,0
Gksz-2	5000	50	45	2,0	50	30	5,0	14,0
Gip-1	10000	50	45	1,5	50	30	5,0	12,0

<sup>[10]</sup> (5) A Gksz-1 jelű építési övezetbe rögzített be nem építhető sáv területén épület nem építhető, a be nem építhető sávon csak térszín alatti és térszín feletti infrastrukturális létesítmények valósíthatók meg.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

**26.§** (1) Az övezetekben szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el építmények.

(2) A területen melléképület nem helyezhető el.

(3) A Különleges terület építési övezetein új beépítés közművesítési feltétele:

- energiaszolgáltatás,
- közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- csapadékvíz elvezetés.

- (4) A területen
- az előkert mérete 5,0 m,
  - az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság fele,
  - a hátsókert mérete 6,0 m.

## K-SP – SPORTCÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

**27.§ (1)** A Sportcélú Különleges terület elsősorban laza, szabadonálló beépítésű, összefüggő nagy zöldfelülettel tagolt, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, sportcélú és egyéb rekreációs építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Sp építési övezet területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- Sportcélú és egyéb rekreációs építmény,
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- Vásárok, kiállítások, kongresszusok épületei,
- Irodaépületek,
- Kulturális, szórakoztató, szabadidős épületek,
- Sportcélú építmények,
- Szálláshely szolgáltató épület,
- <sup>[11]</sup> **h) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.**

i) A sport- és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 3%-át meg nem haladó mértékben,

j) A sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.

(3) A K-Sp jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható terület	szél esése	beépítési mértéke	legnagyobb bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	legkisebb zöldfelületi mértéke	legnagyobb építménymagassága
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m



<b>K</b>	500	50	25	0,5	30	50	4,0	9,0
<b>-Sp</b>	0							

## K-TE TEMETŐK KÜLÖNLEGES TERÜLETE

**28.§ (1)** Az övezet a Különleges terület temetői számára fenntartott része.

(2) Az övezet területén az egyes sírhelyeken elhelyezhető épületen kívül a temető működtetését szolgáló épületek helyezhető el, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel.

(3) Az építési övezetben legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.

(4) A K-T jelű építési övezet beépítési paramétere:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb		legkisebb		legkisebb	legnagyobb
	terület	szél esése	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>K</b>	500	-	10	0,25	10	30	3,0	5,0
<b>-Te</b>	0							

## V. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

**29.§ (1)** A közlekedési terület övezetei:

- Közüti Országos és helyi utak közlekedési területe
- Közüti Kötőpályás közlekedési terület

(2) A zöldterületek övezetei:

a) Z Közparkok területe

(3) Az erdőterületek övezetei:

a) E Erdőterületek

(4) A mezőgazdasági területek övezetei:

a) Má Általános mezőgazdasági terület

b) Mt Tanyás mezőgazdasági terület

(5) A vízgazdálkodási terület övezetei:

a) V Vízelvezető árkok területe

## **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**30.§** A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

### **KÖU KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**31.§ (1)** Az övezetek rendeltetése elsődlegesen a közlekedéshez és a közművesítéshez szükséges területek és építmények, köztárgyak biztosítása.

(2) A Köu jelű övezet az országos közutakat és a helyi utakat foglalja magába.

(3) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb építménymagassága 3,0 m.

(4) Az övezetek mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés résztvevőit.

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület nem helyezhető el.

## **KÖK - KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEINEK TERÜLETE**

**32.§** (1) Az övezetek rendeltetése elsődlegesen a kötöttpályás közlekedéshez és a közművesítéshez szükséges területek és építmények, köztárgyak biztosítása.

(2) Az övezetben az elhelyezhető épületek legfeljebb 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m-es építménymagassággal építhetők.

## **Z ZÖLDTERÜLETEK - KÖZPARKOK TERÜLETE**

**33.§** (1) Az övezet a zöldfelületek állandóan növényzettel fedett, közhasználatú, közterületi parkjainak, kertjeinek területe.

(2) A zöldterületen a közterületekre vonatkozó 11. § (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhető el.

(3) Az övezetekben az elhelyezhető épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal épülhetnek.

(4) Az övezet telkeinek közútról, köztérről megközelíthetőnek kell lenniük, és biztosítani kell az akadálymentes közlekedés feltételeit.

(5) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptető rácson és korlátok elhelyezhetőek.

(6) Az övezetek területén a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5

%-a. Burkolatként a környező közterületek díszburkolata alkalmazandó, azok hiányában azt kertépítészeti tervben kell meghatározni. Az így kialakított vendéglátó teraszokon kiszolgáló építmény nem létesíthető, de egybefüggő védőernyő szerkezet, lábön álló kerti tető elhelyezhető.

## **E - ERDŐTERÜLETEK**

**34.§** (1) A terület telkein legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, elsősorban az erdő rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el.

(2) A területen kivételesen elhelyezhető építmények:

- a) a pihenés, testedzés építményei,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- c) ismeretterjesztés építményei,
- d) vendéglátó építmény.

(3) A területen a (2) bekezdés szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele a részleges közművesítettség kiépítése.

## **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**35.§** (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető. Az övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, szabadonálló álló beépítéssel. Mezőgazdasági területen a művelési ág változásának, vagy művelésből történő kivonásának engedélyezéséig gondoskodni kell a terület műveléséről.

(2) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású kerítés építőanyag használatával. A tanyás terület kivételével a beépítetlen földrészlet nem keríthető le.

(3) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

(4) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható.

(5) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

## MÁ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETÉNEK ELŐÍRÁSAI

**36.§ (1)** A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(2) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontozó tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található. Birtokközpont azonos családi mezőgazdasági vállalkozások tulajdonában álló földrészleteken alapítható.

(3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 200m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.

(4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek, valamint azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tulajdonában állnak.

(5) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(6) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m<sup>2</sup>, az engedélyezhető beépítés 1,5%.

(7) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(8) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén egy lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.

(9) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik.

(10) Az övezetben kialakított birtokközponton az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartálytároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; háztartásicélú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, fóliasátor; állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(11) Az 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

(12) Az övezet beépítési paraméterei:

Az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szél esése	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Má	10000	50	1,5	0,05	10	85	3,0	7,5

## MT TANYÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETÉNEK ELŐÍRÁSAI

**37.§ (1)** Tanyás mezőgazdasági terület övezetében lévő telek is figyelembe vehető birtok központként ha annak területe legalább 5.000 m<sup>2</sup> nagyságú, továbbá az Má övezetnél leírtaknak megfelel.

(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén egy lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése engedélyezhető. Már korábban beépített tanyás övezetben lévő földrészleten a beépítettség növelése, a (3) bekezdésben foglaltakon felül további 2%-os beépítettséggel engedélyezhető.

(3) Az övezet beépítési paraméterei:

Az övezet jele	a telek megengedett						az engedélyezett épület	
	legkisebb kialakítható terület	szél esése	beépítési mértéke	legnagyobb bruttó szintterületi mutatója	legkisebb terepszint alatti beépítési mértéke	legnagyobb zöldfelületi mértéke	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Mt	400	40	3	0,1	10	85	3,0	7,5

## V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK - VÍZELVEZETŐ ÁRkok TERÜLETE

**38.§ (1)** Az övezet a vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés tározóit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját magába foglaló része.

(2) Az övezetben a felszíni vízelvezetés létesítményein túl más építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezet telkei a szomszédos ingatlanokhoz hozzá nem keríthetők, az esetleges ilyen meglévő elkerítéseket meg kell szüntetni.

(4) Az árkok, csatornák keresztmetszeteit és a létesítendő műtárgyak paramétereit a felszíni vízvezetési szakági alátámasztó munkarésznek megfelelő méretezés alapján kell kialakítani. A partéltől számított min. 1,0 m széles sávot a gyalogos megközelítés és fenntartás számára szabadon kell hagyni.

## **VI. FEJEZET ÉRTÉKEKVÉDELME**

**39.§** (1) A régészeti lelőhely terület lehatárolását a SZT tartalmazza.

### **RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME**

**40.§** (1) Az ismert régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek lehatárolását a SZT tartalmazza.

Régészeti érintettség esetén a vonatkozó általános előírások alapján kell eljárni.

## **VII. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK**

**41.§** (1) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatja. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell:

- a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
- c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,
- d) feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.



(2) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló Korm. rendelet alapján Felsőpakony területe nitrátérzékeny kategóriába tartozik. A termőföldön történő beruházások tervezésekor erre figyelemmel kell lenni.

(3) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást.

(4) A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. a területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.

(5) A közüzemi csatornahálózat kiépüléséig csak korszerű csatorna-közműpótló létesítése engedélyezhető.

(6) Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszercsurgalékvizet nem kerülhet.

(7) A meglévő zárt szennyvízgyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés után fel kell számolni.

(8) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítmények egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

## **VIII. FEJEZET KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK**

### **KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS**

**42.§** (1) Közutak mellé létesítményt elhelyezni – az egyéb kapcsolódó szakterületi előírások figyelembevételével úgy lehet, hogy az a közút fejlesztési igényeit, jelenlegi és távlatban várható forgalmát, üzemeltetését, fenntartását, közlekedésbiztonságát hátrányosan ne befolyásolja.

## **KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**43.§** (1) Az övezeti előírásokban, az új beépítés esetére meghatározott közművesítési feltételekben előírt energiaellátási követelmény megújuló (szél, nap, geotermikus energia) ellátó rendszer kiépítésével is biztosítható.

(2) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan 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, víziközműveknél a hatályos jogszabályban rögzített előírások figyelembevételével végezhető és engedélyezhető.

(3) A tervezett közcélú, települési vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem jelent.

(4) Közterületen új vízellátás és szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét csak terepszint alatt lehet elhelyezni. Közép- és kifestőszűrtű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket gazdasági területfelhasználású területeken térszín alatti, egyéb területen léghábeles vagy földkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek

nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezésétágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(6) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(7) A közterületen megvalósult, eltakart közművezetékek nyomvonalainak digitális bemérési adatait a megvalósulási terv készítője az önkormányzat részére átadni köteles.

## VÍZELLÁTÁS

**44.§** (1) A már vízzel ellátott és a vízellátásban csak később bevonandó területek magas színvonalú kiszolgálásához a vízbeszerzési kapacitás biztosításán kívül, hálózatépítés, tároló medencék és nyomásfokozók létesítése is szükséges.

## SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

**45.§** (1) Új beépítési területen csak szétválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.

(2) A közcsatornába nem bocsátható szennyvíz előtisztításáról a szennyvíz keletkezési helyén kell gondoskodni. A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a

település egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.

b) Nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

c) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon egyedi korszerű csatorna-közműpótlót kell építeni.

d) A szippantott szennyvizet csak a hatóság által kijelölt helyen, kizárólag szippantott szennyvíz fogadására alkalmas szennytisztító telepre szabad elszállítani.

## **VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS**

**46.§** (1) Karbantartás, illetve belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 1,0 m szélességű sáv szabadon hagyandó.

(2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(3) A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

(4) A meglévő áttereszek rendezett árokszakaszok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(5) Árok szélességét csak olyan mértékben lehet csökkenteni, hogy a felszíni vízelvezetés megoldásához szükséges árok keresztmetszete és fenntartási sáv biztosítható maradjon.

(6) Meglévő árok megszüntetésekor a tervezés során gondoskodni kell a felszíni csapadékvízelvezetés megoldásáról csereterülettel, vagy közterületi vízelvezetéssel.

## **VILLAMOSENERGIA**

**47.§** (1) Villamosenergia-ellátási hálózatkapcsoló-átalakító berendezéseinek helyszükségletét a beruházások tervezésénél biztosítani kell.

(2) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során energiatakarékos lámpatestek használatát kell tervezni.

## **FÖLDGÁZELLÁTÁS**

**48.§** (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

## TÁVKÖZLÉS

**49.§** (1) Új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy légkábeles - kifeszültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) Hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

## X. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**50.§** (1) E rendelet 2009. április 1-én lép hatályba. A hatálybalépéssel egyidejűleg Felsőpakony többször módosított helyi építési szabályzatáról szóló 7/2000.(VI. 01.) Ök. számú rendelet és a település területére hatályos szabályozási tervek hatályát veszítik.

<sup>[12]</sup>**(2) E rendelet mellékletei:**

**1.sz. T-1 jelű, M=1:4000 méretarányú és T-2 jelű M=1:8000 méretarányú Szabályozási terv (SZT) és T-3 jelű, M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv.**

**A jelen rendelet 1. mellékletét képező T-3m jelű tervlapon lehatárolt területre, a korábban készült T-1 és T-2 tervszámú szabályozási tervi rendelkezések hatályukat veszítik.**

Felsőpakony, 2009. március

MatuseknéDimov Éva s.k.  
Sándor s.k.  
polgármester

dr. Remete  
  
jegyző

---

[1]

A rendelet szövegét a 4/2014 (V.29) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2014. VI.13-tól

[2]

A rendelet szövegét a 2/2013 (I.31.) önkormányzati rendelet 1 §-a módosította. Hatályos: 2011.02.01-től

[\[3\]](#)

A rendelet szövegét a 2/2011 (I.31.) önkormányzati rendelet 2 §-a módosította. Hatályos: 2011.02.01-től

[\[4\]](#)

A rendelet szövegét a 2/2011 (I.31.) önkormányzati rendelet 3 §-a módosította. Hatályos: 2011.02.01-től

[\[5\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 4/2014 (V.29.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatálytalan: 2014.VI.13-tól

[\[6\]](#)

A rendelet szövegét a 2/2011 (I.31.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította. Hatályos: 2011.02.01-től

[\[7\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 4/2014 (V.29.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatálytalan: 2014. VI.13-tól

[\[8\]](#)

A rendelet szövegét a 4/2014. (V.29.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2014.VI.13-tól

[\[9\]](#)

A rendelet szövegét a 4/2014 (V.29.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2014. VI.13-tól

[\[10\]](#)

A rendelet szövegét a 4/2014 (V.29.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2014. VI. 13-tól

[\[11\]](#)

A rendelet szövegét a 2/2011 (I.31.) önkormányzati rendelet 5 §-a módosította. Hatályos: 2011.02.01-től

[\[12\]](#)

A rendelet szövegét a 4/2014 (V.29.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2014.06.13-tól

## Csatolmányok

### Megnevezés

[1. számú melléklet T-1](#)

[2. számú melléklet T-2](#)

[3. számú melléklet T-3](#)

