

Pócspetri Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (VII. 20.) önkormányzati rendelete

Pócspetri Község Helyi Építési Szabályzatáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró: állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízügyi és területi vízvédelmi hatóságként eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; közlekedésért felelős miniszter; Nemzeti Közlekedési Hatóság, mint légiközlekedési hatóság; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hivatal; Nemzeti Földügyi Központ; honvédelemért felelős miniszter; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság; bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, Magy Község Önkormányzata, Ófehértó Község Önkormányzata, Máriapócs Város Önkormányzata, Kisléta Község Önkormányzata, Kállósemjén Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 11/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletben nevesített partnerek véleményének kikérésével, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

(1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Pócspetri Község (továbbiakban: Község) teljes közigazgatási területére, az azokon tervezett telekalakításokra, építményeken, nyomvonalas létesítményeken végzett építési munkákra terjed ki.

(2) A szabályozási beavatkozások mértékéről, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, (pl. utcaszabályozások mértéke, gyűjtőutak mentén az építési vonal helye, stb.) a digitális terv alapján a Polgármesteri Hivatal ad tájékoztatást.

2. §

HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, felújítani, bővíteni, korszerűsíteni, helyreállítani, lebontani, elmozdítani, rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) az általános érvényű előírások mellett csak a magasabb szintű jogszabályok, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) hatályos előírásainak, illetve a hatályos helyi rendeletek és e rendelet előírásainak betartásával lehet.

3. §

(1) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Pócspetri Község T-3a, T-3b jelű Szabályozási Terve (továbbiakban: SZT)
- b) 2. melléklet: kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai
- c) 3. melléklet: Pócspetri Község építési övezetek és övezetek paraméterei
- d) 4. melléklet: helyi közút céljára történő lejegyzés

(2) A rendelet - tájékoztatás céljából - az alábbi mellékleteket tartalmazza:

- a) 5. melléklet: Védetté nyilvánított Régészeti lelőhelyek és nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- b) 6. melléklet: Honos vagy meghonosodott fajok jegyzéke

4. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Saroktelek*: Az a telek, amely a közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal rendelkezik
- b) *Átmenő telek*: Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.

Szabályozási szélesség: meglévő és/vagy tervezett szabályozási vonalak közötti közterület méret

II. Fejezet ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Szabályozási elemek

5. §

A SZT kötelező, tájékoztató és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező érvényű szabályozási elemek módosítása csak a HÉSZ módosításával lehetséges.

2. Általános telekalakítási és építészeti előírások

6. §

(1) A beépítési mód meghatározását, az épület magasságát, a beépítettség mértékét, a kialakítható legkisebb telekterületet, valamint az újonnan telekosztásra kerülő területeken a telek méreteit a SZT és a HÉSZ különböző területek vonatkozó részletes előírásai tartalmazzák.

- (2) Terepszint alatt építmény:
- a) csak az építési helyen belül helyezhető el;
 - b) beépítésre szánt területeken alapterülete legfeljebb a telek 10 % a lehet;
 - c) beépítetlen építési telek esetén önállóan nem létesíthető.
- (3) Az épületekhez, az OTÉK-ban meghatározott számú parkolót kell, saját telken belül biztosítani.
- (4) Ahol a SZT építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkert elhagyásával lehet az épületeket elhelyezni, az OTÉK oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai figyelembevételével.
- (5) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.
- (6) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, eresz, oldalfolyosó stb.) nyúlhat OTÉK ide vonatkozó előírásai betartása mellett.
- (7) Tűzrakó hely, kültéri medence elhelyezése esetén a telekhatártól min. 3 méter széles védőtávolságot kell tartani.
- (8) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épület esetén, utcára nyíló lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége esetén, a padlószint magassága +0,6 m.
- (9) Lf, Vt építési övezetekben az építési telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni vagy egységesen megtervezett épülettömegben. A fő rendeltetést kiegészítő helyiségeket önálló épületben – melléképület – is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magába foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.
- (10) Tároló, gazdasági, állattartó épület, amennyiben a lakóépülettel egy tömeget képez, annak épületmagasságát ne lépje túl.
- (11) A belvízzel veszélyeztetett területeken a földszinti vezérszint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,60 m magasra kerüljön. Ezen területeken pince nem létesíthető.

3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

7. §

- (1) Az SZT által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.
- (2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (3) Az útszabályozással érintett telkeken – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében – az építési engedély kiadását megelőzően a terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni. Olyan meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjából az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen. A

szabályozási szélesség szerinti telekalakítást az épület bontása után, új épület engedélyezési eljárás kiadásával párhuzamosan kell elvégezni.

(4) Útlejegyzéskor nem kell biztosítani a visszamaradó teleknél az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét.

(5) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték növekedés összegét, az Étv. előírásainak megfelelően.

(6) Közlekedési célra és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára területet lehet biztosítani.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások, klímabarát településszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírások

8. §

(1) Az utcafronton tömör kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő festett, vakolt téglafalazat), valamint legfeljebb 2,5 m magasságig áttört (fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos és pillér tagozású kialakítással készülhet.

(2) A kerítések kialakításánál a következő anyaghasználati és színezési követelményeket kell betartani:

- a) a kerítések színének az épület homlokzatával összhangban kell készülnie.
- b) a kerítés mezőket deszka, lécz, fa hatású lemez, fémpálcás vagy kovácsoltvas kialakítás nélkül, valamint nem falazott kivitelben, vakolt felület nélkül nem lehet készíteni.
- c) lábazat és mezőkre való osztás nélküli, tömör kerítés nem építhető, kivéve gazdasági területeken.
- d) a kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló helyezhető el.

(3) Saroktelken tömör kerítés nem létesíthető.

9. §

Általános előírások a klímabarát településszerkezet kialakítása érdekében:

- a) A gazdasági területeken belül, az előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négy parkoló állásonként egy előnevelt (legalább 3 éves) őshonos fa telepítésével.
- b) Közcélú magánutak mentén folyamatos kétoldali fasor telepítendő legalább 20 db fa/100 fm út, telepítési sűrűséggel, maximum 10-10 m-es tőtávolsággal.
- c) A kialakítandó felszíni parkolóhelyek fásítandóak, legalább 4-4 parkolóhelyenként 1 db lombos fát kell a területen megőrizni, vagy újonnan telepíteni, minimum 10 cm törzsmérvével.
- d) Állandó jellegű vízfelület (dísztó, nyílt vízfelület) a zöldfelület számításánál 75 %-ban zöldfelületként veendő figyelembe.
- e) Gyepes felületű sportpályák 100 %-ban zöldfelületként veendő figyelembe.
- f) A tervezési területen összegyűjtött csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad helyszínen tartva, kialakítandó záportározóba bevezetni.

5. Kulturális örökségvédelem

10. §

(1) A Község műemléki védelem alatt álló értékeit az SZT jelöli, és a HÉSZ 1. függeléke, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes örökségvédelmi hivatal adatszolgáltatása alapján a SZT jelöli, az őshonos növények listáját a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza.

(2) Régészeti leletek illetve objektumok előkerülése esetén a munkálatokat haladéktalanul fel kell függeszteni, és az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell.

6. Melléképítmény létesítésének, kialakításának szabályai

11. §

(1) A meglévő és tervezett melléképítmény létesítésének és kialakításának általános előírásai, amennyiben eltérő szabályozást az övezeti előírások nem állapítanak meg:

- a) Főépítmény nélkül melléképítmény és melléképület nem létesíthető, kivéve közmű-becsatlakozó műtárgy és közműpótló műtárgy.
- b) Meglévő melléképítmény és melléképület főépítmény hiányában lakássá nem minősíthető át.
- c) Melléképület csak a főépítmény szerkezeteitől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet.
- d) A főépítmény és a közterületi határvonal közötti területen gépkocsi tárolás célját szolgáló önálló szerkezetű építmény, nem helyezhető el.

(2) Az állattartással kapcsolatos építmények elhelyezésénél a 26. § (16) bekezdésében meghatározott telepítési távolságokat kell betartani. A telepítési távolságot az állattartó építmény és a védendő objektum közötti legközelebbi pontok között légvonalban kell érteni. A telepítési távolságokat nem kell alkalmazni a méhek állattartó építményeire, az azokra vonatkozó telepítési távolságokat a méhek tartatásáról szóló magasabb szintű jogszabály tartalmazza.

(3) Állattartó építmény az egyházi épületek, temetők, bölcsődék, óvodák, iskolák, diákotthonok, napközi otthonok, egészségügyi intézmények, közétkeztetési intézmények, élelmiszer üzletek és üzemek, vendéglátó egységek, sportlétesítmények telepítési távolsága legalább 50 m.

7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

12. §

(1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az:

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

(2) A tájkép védelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről a 2.-sz. függelék szerinti őshonos növényekkel az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.

(3) Országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen és ökológiai folyosó területén új külszíni művelésű bányatelek nem alakítható ki, a meglévő nem bővíthető.

(4) A szennyvízcsatornával még ellátatlan beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizek zárt gyűjtőben, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezésben kell elhelyezni. A zárt gyűjtőt, illetve az egyedi szennyvízkezelőt a csatornahálózat kiépítésével meg kell szüntetni.

(5) A település külterületén a vízfolyások, utak mentén a SZT-n jelölt fasorok, megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(6) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Nemzeti Park területek és a Natura2000 területek lehatárolását az SZT tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

8. Környezetvédelmi előírások

13. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértéket (környezetterhelési határérték) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) A Község teljes közigazgatási területe felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület, ahol korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználat, környezetkímélő, extenzív mezőgazdasági termelés folytatható. A területen újonnan hulladéklerakó, hulladéktároló- és kezelő telep, komposztüzem, valamint hulladékátalakító állomás és vegyszertároló nem létesíthető.

(3) A HÉSZ alkalmazásában zajtól védendő terület felhasználás:

- a) lakó, településközponti vegyes, intézményterület;
- b) különleges területek;
- c) zöldterületek;
- d) gazdasági területnek (kereskedelmi, szolgáltató és ipari) azon része, ahol zajtól védendő rendeltetésű épület található.

(4) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelés határértéke nem haladhatja meg a zaj- és rezgésvédelemről szóló jogszabályban előírt határértékeket.

(5) A település közigazgatási területén állattartás a vonatkozó állategészségügyi, higiéniai jogszabályok alapján és a HÉSZ együttes betartásával lehetséges.

(6) Szippantott szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése nem engedélyezhető.

(7) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadék víz csatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörténik.

(8) A SZT-ben vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások, tavak, tározók medrének felső rézsű életől számított 15-15 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető, meglévő épület e területet érintően nem bővíthető.

(9) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.

(10) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.

(11) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.

(12) Veszélyes hulladék állandó tárolására szolgáló telephely a Község közigazgatási területén nem létesíthető.

(13) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron belül kell teljesülniük.

(14) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

(15) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

(16) A vízbázisok (vízműutak, források, egyéb kutak) védelmének biztosítására kijelölt, a település közigazgatási területére rányúló hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályban előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(17) Felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom területén a következő tevékenységek végzése tilos:

- a) erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása,
- b) veszélyes hulladéklerakó létesítése,
- c) egyéb ipari szennyvíz szikkasztás,
- d) hígtrágya és trágyalé leürítés.

(18) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(19) Szállópor terhelés csökkentése érdekében – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes/kétszintes növényzetből álló zöldsávot kell kialakítani.

(20) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetében a jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.

(21) A temető – ott ahol az fizikailag lehetséges - 20 méter széles védőövezetet kell kialakítani, melyben építmény nem helyezhető el.

(22) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(23) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások Rendszeresen belvízjárta terület övezetére, illetve belvízzel érintett területek, telkek beépítésére vonatkozó külön előírások

14. §

(1) A mély fekvésű belvízzel veszélyeztetett területeken építeni, az alábbiak betartása mellett lehet:

- a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak és,

- b) az épületek létesítésénél, az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül,
- c) vagy a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja. Pinceszint az ilyen területeken nem létesíthető.

10. Geológia előírások

15. §

(1) A jelenleg hatályos jogszabályok szerint ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető.

(2) A csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése, ártalommentes elvezetése biztosított legyen.

11. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

16. §

(1) Az SZT az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvízátemelő,

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.

12. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

17. §

(1) A település területének rendezése során elsődlegesen a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

- a) építésjogi követelmények
- b) telekalakítás
- c) helyi közút céljára történő lejegyzés (részletesen a 4. sz. mellékletben)

(2) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak az SZT-ken jelölteknek megfelelően, valamint az Étv-n és a végrehajtására alkotott központi jogszabályok alapján szabad.

(3) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.

(4) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(5) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telek szélessége

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: min. 14 m, (saroktelek esetén 18 m);
- b) szabadonálló beépítés esetén: min. 16 m;

(6) Falusias lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek szélessége legfeljebb az egyes építési övezetekre előírt, kialakítható telekméret kétszerese lehet, kivéve, ha a telekalakítás közintézmény, vagy hitéleti épület létesítése céljából szükséges.

(7) Beépítésre nem szánt területen 3 000 m²-nél kisebb terület

- a) a közlekedési létesítmények;
- b) közmű és hírközlési létesítmények;
- c) véderdő;
- d) zöldterület;

létesítéséhez szükséges telek, és az a) b) pont szerinti létesítmények kialakítása következtében visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével, nem alakítható ki.

(8) Közút céljára történő lejegyzés: Pócspetri Község Önkormányzata az SZT-ben kijelölt új közutak létesítése, egyes meglévő közutak előírásoknak megfelelő bővítése, szabályozása céljából a szükséges telkeket- telekrészeket lakó- és gyűjtőút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe (4. számú melléklet).

13. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

18. §

(1) Újonnan kialakításra kerülő telektömbök beépítése során a tervezett közműveket úgy kell kiépíteni, hogy azok az egyes ingatlanok használatbavételéig megvalósuljanak és azokra az ingatlanok rácsatlakozhassanak.

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja az Étv. vonatkozó előírása szerint.

14. Közművek előírásai

19. §

(1) A meglévő és tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energia ellátás (villamos energia ellátás, földgáz ellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani. A beépítésre szánt területeken a közművezeték helyét úgy kell kijelölni, hogy a zöldterületi előírásokban meghatározottak szerint, utcai fasorok telepítését ne akadályozzák.

(4) A közigazgatási területen lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei biztonsági övezetein belül a rájuk vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat be kell tartani.

15. Vízellátás, Szennyvízelvezetés

20. §

Kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkező területen az ivóvízbekötés feltétele a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés. Beépítésre szánt területen teljes közművesítettség esetén, új építmény csak a szennyvíz-csatorna hálózatra történő rákötést esetén építhető.

21. §

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) A központi belterületen, ahol a szennyvíz-csatorna hálózat kiépített, építeni csak a közcsatorna hálózatra való rácsatlakozással szabad.

(4) Külterületen és a (3) bekezdésben nem szereplő belterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket elsődlegesen a közcsatorna hálózatra való csatlakozással kell megoldani, de ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet bizonylatolt módon a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított;
 - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés nem megengedett) és arra a kezelője befogadó nyilatkozatot ad, ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes hatóságok hozzájárulnak, ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az ingatlanon, ha a tisztítóberendezéssel legalább azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes hatóság meghatároz;
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított víz elhelyezés nem megengedett) és arra a kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes hatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az ingatlanon,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel legalább azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes hatóság meghatároz,
- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, de a kisberendezés telepítésének b) pontban felsorolt bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet, a rendelkezésre álló csatorna csatlakozási lehetőség távolságától függetlenül.

- (5) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített;
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m, technológiai korszerűsítésének megvalósítása után az üzembeállító határozatban rögzítendő méretre csökkenthető (tervezetten 150 m).
- (7) Szennyvíztisztító telep és közüzemű szennyvízátemelő műtárgy, illetve a lezárt hulladékkezelő-, lerakó terület védőtávolságán belül:
- a) a már beépített lakó-, vegyes, különleges építési övezetbe sorolt telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a b) pontban leírtak figyelembe vételével:
 - aa) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - ab) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani;
 - b) már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken levő beépítés felújításán és a meglévő épület befoglaló méretén belül történő átalakításán kívül építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre.
 - c) védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.

16. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, úgy minden megkezdett 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) A SZT-n jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízelvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és egyszintű (gyeppel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel) borított növényállomány helyezhető el.

17. Megújuló és egyéb energiatermelő létesítmények

23. §

- (1) Az egyes közművezetékek védőtávolságát az ágazati szabványok, és a vonatkozó jogszabályok tartalmazzák, melyet a hatósági eljárások során figyelembe kell venni.
- (2) Megújuló energiahordozót hasznosító, a háztartási (öncélú, maximum 50kW) kiserőmű kapacitását meghaladó közcélú energiatermelést szolgáló erőműpark csak az arra kijelölt övezetben létesíthető az arra vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele:
 - a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,
 - b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- (4) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

18. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés

24. §

Belterületen és külterületi beépítésre szánt területen új vezetékek nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezetékek nélküli szolgáltatási építmény, akkor annak tartószerkezetére kell telepíteni.

19. Földgáz-ellátás

25. §

- (1) Új földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (2) Meglévő földgáz-hálózat rekonstrukcióját előszigetelt vezetékekkel földalatti elhelyezéssel kell megoldani.

20. Építés általános szabályai

26. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb teleknél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) A Község közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz építményként nem telepíthető és szállás lakó vagy tároló funkció ellátására még ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténerépítmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére, és maximum öt év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási építményként.
- (4) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő főépülethez igazodóan, (kialakult állapot szerint) biztosítandó;

- b) az a) pontban jelölt területen kívül legalább 5 m, illetve gazdasági terület esetében az építési vonalhoz kell igazodni, vagy minimum 10,0 m es előkertet kell elhagyni.
- (5) Az előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák az OTÉK szerint megengedett benyúló épületrészeken kívül csak
- a) közmű becsatlakozási műtárgy;
 - b) föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna);
 - c) kerti tó;
 - d) hulladéktároló legfeljebb 2 m² alapterülettel, 2 m magassággal a kerítés részeként
 - e) gazdasági és szolgáltató területen reklámtábla a helyi településképvédelmi rendeletben szabályozott módon helyezhető el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (6) Az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb:
- a) oldalhatáron álló és ikres beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb épület magasságnál;
 - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb beépítési magasság felénél.
- (7) Az oldalkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák, az OTÉK szerinti benyúló épületrészeken kívül – csak
- a) Közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás célját szolgáló műtárgyak helyezhetők el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (8) A hátsókert minimális mérete – ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák – a tényleges épület magasság, de legalább 6 m.
- (9) Új főépületek utcai homlokzatának vonala legalább 50 %-ban az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Kivétel ez alól, ha az utcai telekhatárra nem merőlegesen csatlakozó oldalhatárokkal kialakított a telek, ez esetben elegendő az építési vonallal történő érintkezés is.
- (10) Oldalhatáron álló beépítési mód telkein az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, amennyiben a telek szélessége az építési hely vonalában legalább 20,0 m, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
- (11) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia a (10) bekezdésben foglaltak szerint.
- (12) Beépített telken főfunkció bővítését, a főépülethez hozzáépítve, vagy attól különállóan a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő, oldal, és hátsókeri előírások betartása mellett.
- (13) Ha a meglévő épület a HÉSZ építési övezeti előírásainak nem felel meg, (a telek túl épített, az adott telken épület nem létesíthető, az épület az építési helyen kívül áll, vagy az épület magasabb, mint az előírások által megengedett magasság) szintterületet és épületmagasságot nem eredményező, tartószerkezetet érintő korszerűsítési, felújítási munka végezhető, de új építés, bővítés csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet.
- (14) Az SZT-en a rendszeresen belvízjárta terület övezetén jelölt mélyfekvésű területek csak terület-előkészítő (tereprendezés, feltöltés, vízelvezetés) mérnöki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően.

(15) A településközponti vegyes területek építési övezeteinél az épületre meghatározott épületmagasság egyházi- és kegyeleti épületek tornyánál figyelmen kívül hagyható.

(16) Állattartó építmények elhelyezésének feltételei. Ahol az övezeti előírás nem tiltja, állattartó melléképítmények elhelyezhetők. Alapvető feltétel:

- a) Állattartó melléképítményeket az utcavonaltól 20 m-nél közelebb nem szabad elhelyezni.
- b) Szárnyas haszonállat tartására szolgáló épületet a lakóépülettől 6,00 m, egyéb haszonállat tartására szolgáló épületet a lakóépülettől 10,00 m távolságra kell elhelyezni.
- c) Állattartó melléképítmény élelmiszer-feldolgozó és forgalmazó létesítménytől, továbbá bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi és gyógyszertár épülettől 50 m-es távolságon belül nem építhető.
- d) Az állattartó melléképítmény területe a főépület beépített területének 50%-a lehet falusias lakóterületen.
- e) Az állattartó melléképítmény állattartásra szolgáló része csak egyszintes lehet, mely legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú, azonban annak épületmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.

21. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

27. §

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a Község a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolása szerint a Község a „B”, azaz közepesen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

(3) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges, vagy
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig, vagy
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

III. Fejezet **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

22. Beépítésre szánt területek építési előírásai

28. §

A Község beépítésre szánt területe a következő terület-felhasználási egységekbe sorolt: Általános használat szerinti megnevezés, sajátos használat szerinti megnevezés, jele

- a) Lakóterületek - Falusias lakóterület Lf
- b) Vegyes területek - Településközponti vegyes terület Vt
- c) Gazdasági területek
 - ca) Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
 - cb) Egyéb ipari terület Ge
- d) Különleges területek
 - da) Temető területe Kt

- db)* Mezőgazdasági üzemi terület Kmü
- dc)* Szennyvíztelep Kszv
- dd)* Közmű terület Kkő
- de)* Sport- és rekreációs területek Ksp
- df)* Kulturális vásár és hagyományörző központ Kvás

23. Lakóterületek - Falusias lakóterület (Lf)

29. §

(1) A falusias lakóterület a szabályozási terven Lf jellel jelölt, építési övezet, mely legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a)* mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú;
- b)* kereskedelmi, szolgáltató;
- c)* szállás jellegű;
- d)* igazgatási, iroda;
- e)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f)* kulturális, közösségi szórakoztató;
- g)* sport.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben

- a)* a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület,
 - b)* üzemanyagtöltő állomás
- nem helyezhető el.

(4) A falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a)* közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b)* közműpótló műtárgy,
 - c)* hulladéktartály-tároló,
 - d)* kerti építmény,
 - e)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - f)* állat ól, állatkifutó,
 - g)* trágyatároló, komposztáló,
 - h)* siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - i)* 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) Az övezetben a 2. sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari-, szolgáltató- és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(6) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 3. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.

(7) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és –tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.

24. VEGYES TERÜLETEK - Településközponti vegyes (Vt)

30. §

(1) A településközponti vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt, építési övezet, mely épületenként legfeljebb 10 rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó (Vt) elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont terület övezeteiben az OTÉK szerinti rendeltetés helyezhető el. elhelyezhető épületek, a lakóépületeken kívül az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) kereskedelmi, szolgáltató;
- b) szállásjellegű;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) igazgatási, iroda;
- f) sport.

(3) Településközpont terület építési övezeteiben

- a) állattartó épület
 - b) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület
 - c) üzemanyag-töltő állomás
- nem helyezhető el.

(4) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény;
- d) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Az övezetben a 2. sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari- szolgáltató és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(6) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 3. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.

(7) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető.

25. GAZDASÁGI TERÜLET - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

31. §

(1) A gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt, építési övezet, mely legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsődlegesen a környezetre

jelentős zavaró környezeti hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- a) nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve környezetvizsgálat köteles tevékenységek közé;
- b) védőövezet, védőtávolság igénye saját telkén belül biztosítható külön jogszabály szerint
- c) a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) A kereskedelmi szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épületek a Gksz építési övezetben: az OTÉK szerinti épületek.

(5) Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 3. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.

(6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

(7) Az építési övezetben a szabályozási terven jelölt helyen (amennyiben nem szabályozza akkor 15 méter), a telek kötelező zöldterületként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(8) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(10) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és -tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.

26. Egyéb ipari terület (Ge)

32. §

(1) Egyéb ipari területen a szabályozási terven Ge jellel jelölt, építési övezet, mely ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás gazdasági rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) Az egyéb ipari területen elhelyezhető épületek:

- a) az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál,
- b) raktárak és más tároló építmények,
- c) kereskedelmi, szolgáltató területen is elhelyezhető létesítmények,
- d) az övezet területén az a., pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el,
- e) az övezet területén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 5 %-a mértékéig.

(4) Egyéb ipari területen még az övezet területén kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 5 %-a mértékéig.

(5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - e rendelet 3. számú mellékletében szereplő táblázat és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.

(6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

(7) A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező. Az elő-, oldal- és hátsókertben a szabályozási terv szerint védő zöldsávot kell kialakítani (kötelező fásítás). A terület zöldfelületének (háromszintű növényzet és kötelező fásítás) tervezésénél a területre jellemző őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

(8) Az építési övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, szabályozási tervben jelölt mértékben (amennyiben nem szabályozza akkor 15 méter), a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

33. §

(1) A különleges területek közé a Község területén beépítésre szánt területként az alábbi területek tartoznak:

- a) temető területe (Kt),
- b) mezőgazdasági üzemi terület (Kmü),
- c) szennytelep területe (Kszv),
- d) közmű terület (Kkö),
- e) Sport- és rekreációs területek (Ksp),
- f) Kulturális vásár és hagyományörző központ (Kvás)

(2) A beépítési előírásokat szabályozási terv illetve a HÉSZ tartalmazza. A különleges területeket teljes közművesítéssel ellátott telken lehet megvalósítani.

(3) *Temetők területei (Kt)* a temetkezés célját szolgálja. A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el:

- a) A temetőben, annak minden 100 m²-re után legalább 1 nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- b) A telek legalább részleges közművesítettség esetén építhető be. Urnafal a meglévő ravatalozó falához csatlakozóan, vagy zárt kerítésként alakítható ki, egyéb elhelyezés a temető kertészeti terve szerint engedélyezhető.
- c) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 3. számú mellékletét képező és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.

(4) *Mezőgazdasági üzemi terület övezetében (Kmü)* a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, állattartó és feldolgozó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel kapcsolatos szociális épület helyezhető el.

- a) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 szolgálati lakás is.
- b) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében – e rendelet 3. számú mellékletét képező és a szabályozási tervek együttes alkalmazásával kell meghatározni.
- c) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- d) A már kialakult 5000 m²-nél kisebb telkek beépíthetők, de az építési övezet területén telekosztással 5000 m²-nél kisebb új telek nem létesíthető.
- e) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- f) A szükséges gépkocsi parkolót telken belül kell kialakítani. A parkoló helyeket az OTÉK-ban előírtak szerint fásítani kell. Az elő-, oldal- és hátsókertben a szabályozási terv szerint védő zónát kell kialakítani (kötelező fásítás). A különleges mezőgazdasági üzemi terület zöldfelületének (háromszintű növényzet és kötelező fásítás) tervezésénél a területre jellemző őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni. A területen a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/ 18 cm törzsmérőjű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- g) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható.
- h) A zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.
- i) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:
 - ia) felújítható,
 - ib) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
 - ic) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
 - id) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,

- ie) a meglevő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.
- j) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, az alkalmazott üzemi technológia függvényében, melynek maximális értéke 20,0 m lehet.
- k) Állattartó épületet, kijelölt lakóterülettől 300 m-en belül elhelyezne nem lehet.

(5) A *szennytelep területén* (Kszv) a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására, átemelésére szolgáló, valamint az ezek rendeltetészerű működéséhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Védőtávolsága az átemelő telep kivételével 300 méter.

- a) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.
- b) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és –tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek.

(6) *Közmű terület* (Kkő) csak a közművekkel és hírközléssel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

- a) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és –tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek.
- b) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.
- c) Hírközlési adótorony a helyi településképi rendeletben meghatározott helyen helyezhető el, annak magassága legfeljebb 30 méter lehet.

(7) *Sport- és rekreációs területeken* (Ksp), a sport, rekreációs, turista- és idegenforgalom, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a pihenés, szabadidős tevékenységek létesítményei, turizmus építményei, valamint a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények.

- a) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.
- b) A már kialakult 5000 m²-nél kisebb telkek beépíthetők, de az építési övezet területén telekosztással 5000 m²-nél kisebb új telek nem létesíthető.
- c) A szükséges gépkocsi parkolót elsődlegesen telken belül kell kialakítani. Amennyiben a feltételek nem teszik lehetővé, a közterületi parkolók kiépítése is megengedett.

(8) *Kulturális vásár és hagyományőrző központ területén* (Kvás) a különleges rendeltetésnek megfelelő sajátos, a vásározáshoz és rendezvényekhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

- a) A telekhatárokon fasorok és cserjesor – 3 szintű növényzet – telepítendő.
- b) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén (vagy csak az illetékes hatóságok által elfogadott zárt szennyvíztárolóval vagy szennyvíztisztító berendezéssel) építhetők be.
- c) Az épületek elhelyezésének övezeti előírásait e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

28. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

34. §

A Község területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolhatók. Általános használat szerinti megnevezés, sajátos használat szerinti megnevezés, jele:

- a) Közlekedési és közműterületek:
 - aa) országos fő- és mellékutak Köu-o
 - ab) helyi kiszolgáló utak Köu-k
 - ac) mezőgazdasági kiszolgáló út Köu-mg
 - ad) egyvágányú vasútvonal Kök
- b) Zöldterületek: közkertek területe Zkk
- c) Erdőterületek:
 - ca) gazdasági erdő területe Eg
 - cb) védelmi erdőterületek Ev
- d) Mezőgazdasági területek:
 - da) általános mezőgazdasági terület Má
 - db) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (korlátozott) Mko
 - dc) kertes mezőgazdasági terület Mk
- e) Vízgazdálkodási területek V

29. Közlekedési és közmű terület

35. §

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével – a járdák és a gyalogutak, a közforgalmú vasutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:

- a) országos közutak, övezeti jel: Köu-o, szabályozási szélessége: 14-30 m
- b) helyi kiszolgáló utak, övezeti jel: Köu-k, szabályozási szélessége: kialakult – 16,0 m
- c) mezőgazdasági kiszolgáló út, övezeti jel: Köu-mg, szabályozási szélessége kialakult – 16,0 m
- d) egyvágányú vasútvonal, övezeti jel: Kök, szabályozási szélessége kialakult.

(3) A közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a vonatkozó szabvány előírások alapján a SZT tünteti fel.

(4) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a SZT tartalmazza.

(5) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati Szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.

(6) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési terv készítése során kell meghatározni, a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

(7) A közlekedési, területen belül:

- a) bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
- b) az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(8) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.

(9) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

30. Zöldterületek

36. §

(1) A Község igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közkert (Zkk) funkcióval jelöltek.

(2) A közkertek a Község növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A közkert területén a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő, pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút, utcabútorok és egyéb köztárgyakon kívül a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, a sportolást és a kultúrát szolgáló épületek, továbbá vendéglátó épületek helyezhetők el, a telekterület legfeljebb 3 %-ig.

(4) A zöldfelület nagysága közkertekben a telekterület 60 %-a.

(5) A parkolóhelyek, közmű létesítmények kialakítása során a meglévő és tervezett zöldfelületi elemek károsodását el kell kerülni. Amennyiben ez nem megoldható, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

31. Erdőterület

37. §

A Község igazgatási területén védelmi erdőterületek (Ev) és gazdasági erdő (Eg) került szabályozásra.

32. Védelmi erdőterületek (Ev)

38. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeteiben – a maximum 20 m-es erdei kilátó, és a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőársulások kialakítása, illetve fenntartása.

(3) Védett természeti területen, Natura 2000 területen és az ökológiai hálózat területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

33. Gazdasági erdőterületek (Eg)

39. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg) övezetében az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

- a) a beépíthető telek területe a 10 ha- t meghaladja,
- b) a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,5 %- a,
- c) az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
- d) az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20 m.

(2) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

(3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

(4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.

(5) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek egyben gazdasági erdőterületek, melynek beépítési, kezelési feltételei a gazdasági erdőterületével megegyeznek.

(6) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőársulások kialakítása, illetve fenntartása.

(7) Az övezet területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

34. Mezőgazdasági területek

40. §

(1) A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat, továbbá a táji és természeti értékek védelme, az ökológiai hálózat egységének megőrzése érdekében a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) be nem építhető általános mezőgazdasági terület – korlátozott (Mko)
- c) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) Mezőgazdasági területen terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület csak akkor létesíthető, ha:

- a) az állandó ott tartózkodást a gazdálkodási körülmények indokoltá teszik,
- b) a lakás, vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
- c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos, vagy használó biztosítani tudja.

(3) Mezőgazdasági területen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

(4) Pócspetri Község közigazgatási területén mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont az OTÉK előírásait figyelembe véve alakítható ki.

(5) A birtoktest szükséges minimális területi terjedése 15 ha.

(6) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10.000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek minimum 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani (kétszintes növényállománnyal).

(7) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek épületmagassága max. 4,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.

(8) Birtokközpont korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosó és magterület övezetében nem alakítható ki.

(9) Az építés feltétele a birtoktesthez beszámított telkekre az építési és elidegenítési tilalom bejegyzése, valamint a keletkező szennyvizek jogszabályban meghatározott módon történő gyűjtése, vagy telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel.

35. Általános mezőgazdasági terület (Má)

41. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.

(2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.

(3) A szántó művelési ágban lévő, legalább 1 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 5 %-ot és az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületeknél legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) Gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 3 %-át és az 1.000 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 6 m lehet.

(5) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 3 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m²-t nem haladhatja meg.

(6) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.

(7) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra lehet elhelyezni.

(8) Épületek a telek határától minimum 10 m-re létesíthetők.

36. Be nem építhető mezőgazdasági területek (Mko)

42. §

- (1) A be nem építhető (korlátozott) mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédalom érdekeit szolgálják. A szabályozási terven „Mko”-val jelölt.
- (2) A művelési ág erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) Az övezetben csak a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el, valamint még állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése
- (4) A területen kivételesen köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei is elhelyezhetők.
- (5) A beépített alapterület a telek 1 %-át és az 500 m²-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület esetén legfeljebb 7,5 m lehet.

37. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

43. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület „Mk” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, pihenést szolgáló gazdasági épület, présház, és terepszint alatti építmény (pince), továbbá saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, létesíthető.
- (3) Épület csak művelt telken létesíthető. Műveltnek az a földrészlet tekinthető, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra – szőlő, gyümölcsös, gondozott veteményes, kertészeti telep található.
- (4) Gazdasági épület a műveléssel összefüggő legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, nyeregvetős kivitelű épület, 4,0 m-es épületmagassággal, építhető oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m -t. A kertes mezőgazdasági területen, 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.

38. Vízgazdálkodási terület (V)

44. §

- (1) A vízgazdálkodási területek a szabályozási terven „V” jellel jelöltek.
- (2) A vízgazdálkodási területbe tartoznak a közcélú nyílt csatornák medrei és a jelentősebb árkok területei. gazdasági célú erdőgazdálkodás alatt álló és jelenleg mezőgazdasági egyéb művelési ágú hullámterek.
- (3) A „V” övezet felszíni vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a folyószabályozással, árvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett – létesítményeket, mezőgazdasági öntözés és a horgászat építményeit. A halastavak szabályozott területén elhelyezhető továbbá egy halgazdálkodást szolgáló gazdasági épület, amelynek alapterülete nem lehet több 100 m²-nél. Az

épület épületmagassággal legfeljebb 4,5 m lehet. A gátörház, vízművek telkén a telek legfeljebb 5 %-os beépítésével, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal szolgálati lakás, gazdasági épületek és a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

(4) A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartását akadályozó – létesítmény nem helyezhető el. A rekreációs/szabadidős célra kivételesen nem épület jellegű sportlétesítmények elhelyezhetők, az érintett vízügyi hatóság engedélyével.

(5) A vízoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, fásítás nem engedélyezhető, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a vízügyi szakfeladatok elvégzését akadályozza.

(6) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére a szabályozási terven jelölt kezelősávot szabadon kell hagyni.

(7) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal lábvonalától mért 100 m-en belül anyaggödört megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.

39. Országos és térségi övezetek

45. §

(1) A település közigazgatási területét, az alábbi országos és térségi övezetek érintik:

- a) országos ökológiai hálózat magterülete,
- b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- c) erdők övezete,
- d) erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- e) tájképvédelmi terület övezete,

(2) Az övezetekre vonatkozó lehatárolásukat a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Az országos ökológiai hálózat magterületén, és ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén, illetve a tájképvédelmi terület övezetében a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat be kell tartani, a Község településképi rendelete szerint.

(4) Az (1) bekezdés szerinti országos és térségi övezetekben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bányatelek és bánya nem bővíthető.

IV. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

46. §

(1) A rendeletet az elfogadás után az állami főépítésszel és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervvel történő közlését követő 15. napon lép hatályba, de leg hamarabb az elfogadásától számított 30. napon.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

47. §

Hatályát veszti A község igazgatási területe Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 5/2007. (IV. 1.) önkormányzati rendelet.

48. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A 47. § 2022. augusztus 19-én lép hatályba.


Tamás György
polgármester




Dr. Bodnár Zsuzsanna
Jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésre került a Máriapócsi Közös Önkormányzati Hivatal Pócspetri Kirendeltség hirdetőtábláján 2022. július 20. napján.




Dr. Bodnár Zsuzsanna
Jegyző

[illegible]

PÉCSÉPÉTRI KÖZSÉG Önkormányzat		Pécsépi Településmegnevelési Tsz.	
1. KÖZSÉGI KÖZTÉR 2. KÖZSÉGI KÖZTÉR 3. KÖZSÉGI KÖZTÉR 4. KÖZSÉGI KÖZTÉR	5. KÖZSÉGI KÖZTÉR 6. KÖZSÉGI KÖZTÉR 7. KÖZSÉGI KÖZTÉR 8. KÖZSÉGI KÖZTÉR	9. KÖZSÉGI KÖZTÉR 10. KÖZSÉGI KÖZTÉR 11. KÖZSÉGI KÖZTÉR 12. KÖZSÉGI KÖZTÉR	13. KÖZSÉGI KÖZTÉR 14. KÖZSÉGI KÖZTÉR 15. KÖZSÉGI KÖZTÉR 16. KÖZSÉGI KÖZTÉR

Kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai

1. Áruszállítás, fuvarozás,
2. Gépjármű karbantartás (autófényező műhely, autóbontó műhely, autókarosszéria-lakatos, gumiszerelő, javító műhely, mezőgazdasági gépjavító műhely, közúti gépjavító, szervizelő műhely, stb.)
3. Raktározás, tárolás (autókereskedelem, stb.)
4. Ipari villamos gép, berendezés javítás (akkumulátor – töltő, javító, újrafeldolgozó műhely, stb.)
5. Tüzelő- és építőanyag telep,
6. Járműőrző telep,
7. Bútorgyártás (asztalos műhely, stb.)
8. Fafeldolgozó, megmunkáló műhely (egyéb fagyártás, falemez gyártás, fatermék tároló, stb.)
9. Fémalakítás, porkohászat, fémfelület-kezelés, fémöntés alágazatába tartozó tevékenység, egyéb nem vas fém gyártás, fém épületelem gyártás, fémmegmunkálás, fémszerkezet gyártás, fémtartály gyártás,
10. Lakatos műhely
11. Könnyűipari termékfeldolgozó, raktározó műhely
12. Vegyipari termékkészítő, feldolgozó
13. Mészégető
14. Kelmefestő, vegytisztító
15. Bognár, kádár
16. Élelmiszergyártás (hús-, hal-, feldolgozás és tartósítás; húskészítmény gyártás; egyéb élelmiszergyártás; gyümölcs-, zöldségfeldolgozás és tartósítás; malomipari termék, keményítő gyártás; növényi, állati olaj gyártás; pékáru, tésztafélék gyártása; takarmány gyártás; tejfeldolgozás, stb.)
17. Raktár, nagykereskedések áru lerakatok telepei,
18. Öntő
19. Galván-üzem telep,
20. Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely,
21. Kőfaragó, műkögyártó és betonelem előregyártó műhely
22. Péküzem (kenyér és pékáru gyártás)

a 8/2022. (VII.20) önkormányzati rendelet 3. melléklete

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítés mód	alakítható legkisebb		megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)					
			telekterület (m ²)	zöldfelület (%)							
Falusias lakóterület	Lf-1	<table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>700</td></tr></table>	O	30	4,5	700	O	700	40	4,5	30
	O	30									
4,5	700										
	Lf-2	<table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>400</td></tr></table>	O	30	4,5	400	O	400	40	4,5	30
O	30										
4,5	400										
Település- központ vegyes terület	Vt	<table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>7,5</td><td>450</td></tr></table>	SZ	40	7,5	450	SZ	450	30	7,5	40
SZ	40										
7,5	450										
Gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	<table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>7,5</td><td>2000</td></tr></table>	SZ	40	7,5	2000	SZ	2000	20	7,5	40
SZ	40										
7,5	2000										

Gazdasági terület – egyéb ipari terület	Ge	SZ 7,5	40 2000	30	7,5	40
Különleges terület – Temető terület	Kt	SZ 6,0	10 10000	40	6,0	10
Különleges terület – Mező gazdasági üzemi terület	Kmü	SZ 6,0	40 5000	40	6,0	40
Különleges terület – Szennyvíz kezelő terület	Kszv	k 6,0	20 2000	40	6,0	20
Különleges terület – Közmű-, és hírközlési létesítmények terület	Kkö	k 6,0	30 500	40	6,0	30

Különleges terület – Sport- és rekreációs terület	<table><tr><td rowspan="2">K_{sp}</td><td>SZ</td><td>10</td><td rowspan="2">40</td></tr><tr><td>7,5</td><td>7000</td></tr></table>	K _{sp}	SZ	10	40	7,5	7000	SZ	7000	40	6,0	10
K _{sp}	SZ		10	40								
	7,5	7000										
Kulturális vásár és hagyományőrző központ terület	<table><tr><td rowspan="2">K_{vás}</td><td>SZ</td><td>10</td><td rowspan="2">40</td></tr><tr><td>7,5</td><td>10000</td></tr></table>	K _{vás}	SZ	10	40	7,5	10000	SZ	10000	40	6,0	10
K _{vás}	SZ		10	40								
	7,5	10000										

Jelmagyarázat:

1	2	3	6
	4	5	

- Sajátos használat övezeti jel
- Beépítési mód
- Legnagyobb beépítettség %
- Megengedett legnagyobb épületmagasság
- Alakítható legkisebb telekterület
- Alakítható legkisebb zöldfelület

SZ – szabadonálló beépítési mód
O – oldalhatáron álló beépítési mód
k – kialakult telekterület

Közút céljára történő lejegyzés

68/5 hrsz
79 hrsz
80 hrsz
123/3 hrsz

Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek és nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Azonosító	Lelelőhely szám	Név	Helyrajzi szám
20206	1	Ercsi vár melléke	023/20
20207	2	Ercsi vár	042/2, 042/1
36832	3	Ercsi-vár lapos	042/1
36833	4	Ercsi-vár lapos II.	023/22
36835	5	Ercsi-vár lapos III.	023/22
36836	6	Ercsi-vár lapos IV.	023/20, 023/58
36838	7	Ercsi-vár lapos V.	023/54, 023/55, 023/56, 023/57
36839	8	Ercsi-vár lapos VI.	023/54
36860	9	Vagyos-dűlő	076/28, 076/29, 076/30, 076/31
36861	10	Kállósejnyén - Tatár temető	072/8, 072/9, 070, 071
34792	11	Rét-hát	0193/11, 0193/12, 0193/13, 0193/14, 083/1
36864	12	Pócspetri 12. lh.	061/37, 061/38, 061/39
36873	37	Baromlaci-csatorna	061/3, 061/4, 061/2, 061/38, 061/39
36874	35	Baromlaci-csatorna II.	051/25
36876	18	Ercsi-vár lapos VII.	023/54, 0112/16
36878	19	Római katolikus templom	133, 135, 132, 33/1, 136, 137, 32
44472	20	Nyíres	0188/20, 0188/21, 0188/14, 0188/15, 0188/16, 0188/22, 0188/11, 0188/12, 0188/9, 0188/25, 0188/18, 0188/17
51416	21	Nyírjes felső, erdőszél	0188/9, 0188/11, 0188/12, 0188/20, 0188/21, 0188/14, 0188/15, 0188/16, 0188/25, 0188/24, 0165/3, 0166
51426	22	Bikaréti szivárgó	0198/6, 0195, 0193/28, 0193/29, 0193/30, 0193/9, 0193/26, 083/1, 0193/27
51427	23	Rét- hát	0193/19, 0193/20, 0193/21, 0193/22, 0193/23, 0194, 0193/3, 0195, 0192, 0196/1, 0188/12, 0188/21, 0188/20, 0188/22, 0188/23, 0197, 0196/3, 0198/8, 0196/2, 0193/4
63740	24	Palló	023/48, 029/7, 023/59, 023/60, 023/35, 023/50, 023/51, 023/52, 023/53, 023/31, 023/32, 023/33, 023/34, 029/10, 029/8, 029/9, 022, 029/6, 029/5

Régészeti területek

Honos vagy meghonosodott fafajok jegyzéke

Lombos fafajok

<i>tudományos (latin) elnevezés</i>	<i>magyar elnevezés</i>
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar, jávorfa
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa (allergén)	enyves éger, mézgás éger, berekfa
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula (allergén)	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sarjmeggy, török meggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba*	fehér nyár, ezüst nyár
Populus canescens*	szürke nyár
Populus nigra*	fekete nyár, topolyafa, csomoros nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraeaster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertőlgy, cserfa
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy, mocsártölgy
Salix alba (allergén)	fehér fűz, ezüst fűz
Salix fragilis	törékeny fűz, csöröge fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus domestica	házi berkenye, fojtóska
Sorbus torminalis	barkóca berkenye, barkócafa
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Ulmus glabra (U. montana, U. scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil, lobogós szil, vénicfa
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil, simalevelű mezei szil

Tűlevelű fajok (fenyők)

<i>tudományos (latin) elnevezés</i>	<i>magyar elnevezés</i>
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő

Lombos cserjék

<i>tudományos (latin) elnevezés</i>	<i>magyar elnevezés</i>
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Crataegus laevigata</i> (C. <i>oxyacantha</i>)	kétbibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (Rhamnus <i>frangula</i>)	kutyabenge
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktővis
<i>Lonicera sylostium</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútővis (benge)
<i>Ribes uva-crispa</i>	egres
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
<i>Sambucus racemosa</i> **	fürtös bodza
<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita

* nem „szöszös”, hím egyedek telepítése javasolt csak

** 500 m felett javasolható a telepítése

Általános indokolás

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Helyi Építési Szabályzat megalkotására 2007. évben – az akkor hatályos szabályok alapján- került sor. Az akkor megfogalmazott rendelkezések nem minden esetben felelnek meg a mai kor elvárásainak, a lakosság igényeinek. E körülményekre tekintettel vált indokolttá a meglévő Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata, egy új szabályzat megalkotása, mely a település arculatának kedvezőbb megjelenését, a lakosság komfortérzetének javítását, élhetőbb környezet alakítását hivatott szolgálni.

Pócspetri Község új Helyi építési Szabályzata megállapítja a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

Részletes indokolás

Az 1–4. §-hoz

A rendelet hatályát, az építési munkákra vonatkozó jogszabályokat, a rendelet mellékleteit és értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A kötelező érvényű szabályozási elemek módosítására vonatkozó szabályt tartalmazza.

A 6. §-hoz

Az általános telekalakítási és építészeti előírásokat tartalmazza.

A 7. §-hoz

Közterület alakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 8. §-hoz és a 9. §-hoz

Az épített környezet alakítására, klímabarát településszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírásokat tartalmazza.

A 10. §-hoz

Kulturális örökségvédelemre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A 11. §-hoz

Melléképítmények létesítésének, kialakításának szabályait tartalmazza.

A 12. §-hoz és a 13. §-hoz

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó, valamint a környezetvédelmi előírásokat tartalmazza.

A 14. §-hoz

A veszélyeztetett területekre, mint a rendszeresen belvízjárta, belvízzel érintett területek, telkek beépítésére vonatkozó eljárásokat tartalmazza.

A 15. §-hoz

Geológiai előírásokat tartalmaz.

A 16. §-hoz

Védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 17. §-hoz

Egyes sajátos jogintézményekkel, mint eljárásjogi követelményekkel, telekalakítással, helyi közút céljára történő lejegyzéssel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.

A 18–25. §-hoz

Az utépítés és közművesítési hozzájárulás szabályait, a közművek előírásait, mint vízellátás, szennyvízelvezetés, felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, megújuló és egyéb energiatermelő létesítmények, villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés, földgáz-ellátás előírásait tartalmazza.

A 26. §-hoz

Az építés általános szabályait tartalmazza.

A 27. §-hoz

A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit tartalmazza.

A 28–33. §-hoz

A beépítésre szánt területek építési előírásait tartalmazza, mint lakóterületek, vegyes területek, gazdasági területek, egyéb ipari területek, különleges területek.

A 34–44. §-hoz

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai, mint közlekedési és közmű területek, zöldterületek, védelmi és gazdasági erdőterületek, általános, be nem építhető általános és kertes mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek.

A 45. §-hoz

Az országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 46. §-hoz

Záró rendelkezéseket tartalmaz.