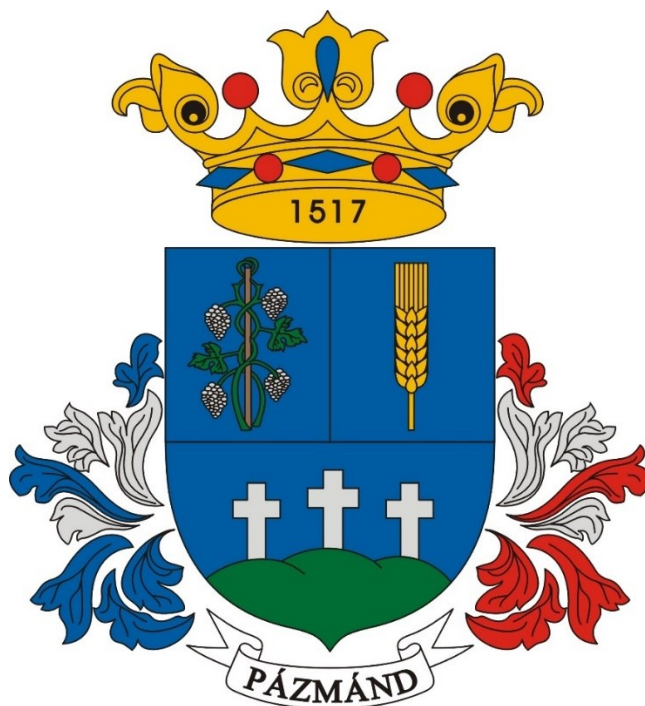


PÁZMÁND

KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



MEGBÍZÓ:

Pázmánd Község Önkormányzata
2476 Pázmánd, Fő utca 80.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2026. május

**Pázmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....)
önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról**

[1] A rendelet célja Pázmánd közigazgatási területére vonatkozóan az építés helyi rendjének szabályozása.

[2] Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános Előírások

1. Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet Pázmánd község közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet a területrendezési tervekkel, az ágazati előírásokkal és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

(3) E rendelet alkalmazásában:

a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.

c) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést, amennyiben a kialakuló telek méretei a korábbihoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

d) Mezőgazdaságilag művelt telek: az ingatlan-nyilvántartásban legalább 80 %-ban mezőgazdaságinak minősülő művelési ágban (kert, szőlő, gyümölcsös, szántó, legelő stb) nyilvántartott ingatlan, melyet a természetben is a művelési ágak megfelelően használnak. A „kivett”, vagy „zártkert művelés alól kivett” művelési águ telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.

e) Cégtábla: A cég nevét és székhelyét feltüntető tábla.

f) Címtábla: Az intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.

g) Hagyományos szín: fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga és barna árnyalatai.

j) Hirdető-berendezés: hirdetések, reklámok elhelyezésére szolgáló, fixen rögzített vagy mozgó, közterületről érzékelhető szerkezet, mely képi, illetve hang effektusok megjelenítésére, valamint információk tárolására is alkalmas.

k) Információs célú berendezés: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetőtábla, a közérdekű molinó.

l) Rikító szín: nagy telítettségű, élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek.

m) Védett érték: helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem.

2. § E rendelet mellékletei

a) 1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Pázmánd belterületi szabályozási terve;

b) 2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Pázmánd külterületi szabályozási terve;

- c) 3. melléklet: az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékei
- d) 4. melléklet: az egyes övezetek telekalakítási és beépítési és határértékei;
- e) 5. melléklet: az új beépítésre szánt területek nyilvántartása;
- f) 6. melléklet: a biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek;
- g) 7. melléklet: helyi védelem
- h) 8. melléklete: településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa és jele,
- c) építési hely,
- d) telek be nem építhető része,
- e) kötelező megszüntető jel.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- 1. védőtávolságok,
- 2. műemlékek,
- 3. műemléki környezet határa
- 4. helyi védett egyedi érték
- 5. helyi védett területi érték,
- 6. régészeti lelőhely határa/területe,
- 7. országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa/területe
- 8. Natura 2000 terület határa,
- 9. barlang felszíni védőövezete,
- 10. országos ökológiai hálózat magterület,
- 11. tájképvédelmi terület határa,
- 12. egyedi tájérték,
- 13. helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
- 14. ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület,
- 15. vízminőségvédelmi terület
- 16. borszőlő termőhelyi kataszter területe

(3) Egyéb sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség
- b) elővásárlási jog

(4) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) tervezett belterületi határ,
- d) földrészlet,
- e) épület,
- f) szintvonal,
- g) javasolt telekhatár,
- h) javasolt megszüntető jel
- i) közművezetékek nyomvonala,
- j) kerékpárút
- k) gyalogút.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

4. § (1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telkekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) Beépítésre szánt területen állattartó építményeket csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni. A meglévő állattartó építmények megtarthatók, de bővítésük nem lehetséges.

b) Állattartó építményeket lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.

c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer-tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

d) Beépítésre nem szánt területen

d) Nagylétszámú állattartó telep a településen nem létesíthető.

(4) Amennyiben a meglévő épület építési helyen kívül áll, az épület, vagy épületrész megtartható, felújítható, átalakítható. Az építési helyen kívül álló épület bővítése kizárólag az építési helyen belül lehetséges, kivéve a tetőtér beépítést.

(5) Amennyiben a meglévő épület beépítési magassága meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési magasság értéket, a bővítmény beépítési magassága azonos lehet a meglévő épület beépítési magasságával.

Tetőtérbeépítés vagy tetőcsere esetén a beépítési magasság kizárólag a műszakilag indokolt mértékben növelhető.

(6) Amennyiben a telek, építési telek lejtése meghaladja a 10 %-ot, az épület emelkedő oldali homlokzatának legmagasabb pontja legfeljebb 4 méter lehet.

5. § (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(3) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(4) A település igazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút, melynek legkisebb szélessége 6 m lehet, amennyiben legfeljebb 3 telek megközelítésére szolgál és közforgalom céljára nem átadott magánútként alakítják ki.

(5) Legalább négy telek megközelítésére szolgáló magánút csak közforgalom céljára átadott magánútként létesíthető, melynek legkisebb szélessége 8 m lehet.

(6) Gyalogos közlekedés céljára szolgáló gyalogút legkisebb szélessége 3 m lehet.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. § (1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési határvonal elsődlegesen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy az égtáj szerint kedvezőtlenebb vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni. Az előkert vonatkozásában kialakulnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglévő épületek és a telek utcai homlokvonalára közötti jellemző távolság mértéke.

(4) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában
- lakóterületen és vegyes területen legalább 4,0 méter,
 - egyéb építési övezetben az legalább 6 méter.
- (6) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt párkánymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- (7) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:
- ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
 - a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
 - fekvő telkek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.
- (8) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az építési telken húzódó közművek felett épület, épületrész nem állhat.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

- 7. §** (1) A beépítésre szánt építési övezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:
- Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
 - Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
 - Vi - rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület,
 - Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
 - Üh - rövidítéssel jelölt hétvégi házas üdülő terület,
 - K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
 - K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
 - K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,

6. Falusias lakóterület

- 8. §** (1) Falusias lakóterület a szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben (továbbiakban: TÉKA) megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A főépületek száma nem korlátozott.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókertről telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.
- (4) Az építési telkeken legfeljebb két melléképület építhető a főépület takarásában.
- (5) A falusias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

7. Településközponti vegyes terület

- 9. §** (1) A településközponti vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 400 m² telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 6 lakás létesíthető.
- (3) A településközponti vegyes terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

8. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- 10. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 12 m lehet.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az előkert 5 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy egy szolgálati lakás.
- (6) Az önkormányzat a gazdasági területeken az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén a szabályozási terven jelöld, de legalább 5 m széles többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettséget ír elő, melyet a 45. §-ban foglaltak szerint kell teljesíteni. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, parkoló stb).
- (7) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

9. Hétfélig házas üdülőterület

- 11. § (1)** A hétfélig házas terület szabályozási terven Üh jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) Hétfélig házas építési övezet építési telkein egy darab, legfeljebb 90 m² beépített alapterületű épület építhető, melyben legfeljebb 2 üdülő rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) A hétfélig házas területen az üdülő rendeltetésen kívül elhelyezhetők kereskedelmi létesítmények, valamint sport és szabadidős létesítmények.
- (4) Hétfélig házas építési övezetben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.
- (5) A hétfélig házas terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

10. Különleges temető terület

- 12. § (1)** Különleges temető a szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetészerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több főépület is elhelyezhető.
- (4) A K-T építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

9. Különleges rekreációs terület

- 13. § (1)** Különleges rekreációs terület a szabályozási terven K-Re jellel jelölt terület a lovassporttal, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetészerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) A K-Re építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

9. Különleges sportterület

- 14. § (1)** Különleges sport terület a szabályozási terven K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) A K-Sp építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

12. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

- 15. § (1)** A beépítésre nem szánt övezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:
- a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;
 - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,
 - ac) Közm - rövidítéssel jelölt közmű elhelyezési terület.
 - b) Zöldterület, ezen belül
 - ba) Zkp - rövidítéssel jelölt közpark;
 - c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő;
 - cb) Ee- rövidítéssel jelölt egyéb erdő.
 - d) Mezőgazdasági terület
 - da) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület
 - db) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
 - dc) Mt - rövidítéssel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
 - e) Vízgazdálkodási Vg – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület
 - f) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen kívül
 - fa) Kb-B - rövidítéssel jelölt nyersanyag kitermelés (bánya) terület
 - fb) Kb-Re - rövidítéssel jelölt rekreációs terület
 - fc) Kb-Sp - rövidítéssel jelölt sport terület

13. Közlekedési, közmű és hírközlési területek általános előírásai

- 16. § (1)** Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-k (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közúti közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) A nyomvonalas hálózat elemeinek elhelyezése a vonatkozó szakági előírások és védőtávolságok betartásával lehetséges.
- (6) A közúti közlekedési területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

- 17. § (1)** Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Közm jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A közmű területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

14. Zöldterületek általános előírásai

18. § (1) Zöldterület a szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Közpark övezet telkeit legalább 70 %-ban teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

(6) A közpark övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

15. Erdőterület

19. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Erdő övezetekben kerítést építeni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdasági célból lehet.

(3) Ev övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

(4) A véderdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

(5) A rekreációs rendeltetésű erdőterület az Er jellel jelölt övezet, mely erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet beépítési határértékeit a 4. melléklet szerint állapítja meg.

(6) Az Er jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(7) A rekreációs erdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

16. Mezőgazdasági területek általános előírásai

20. § A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

17. Kertes mezőgazdasági terület

21. § (1) Az Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi vagy családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágú telkek területe.

(2) Mk jelű övezetben épületet elhelyezni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló a TÉKA mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett a 4. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Mk övezetekben legfeljebb 90 m² beépített alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.

(4) Mk övezetekben lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

(5) Az Mk övezetekben legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül építhető, birtokközpont nem alakítható ki. Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(6) Zártkerti művelés alól kivett telken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 3 % lehet, lakóépület nem építhető.

18. Általános mezőgazdasági terület

22. § (1) Az Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Általános mezőgazdasági területen a TÉKA mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja.

(4) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből a TÉKA rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(5) Az Má jelű övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás a TÉKA rendelkezéseinek figyelembevételével.

19. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

23. § (1) Az Mt jellel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek a borszőlő kataszterbe tartozó és a természetközeli használatú területek.

(2) Mt jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet figyelembevételével lehet.

(3) Mt jelű övezetben épületet elhelyezni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló a TÉKA tájgazdálkodási mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett a 4. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(4) Mt övezetekben lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

(5) Mt övezetben birtokközpont központi telke nem létesíthető.

(6) Mt-1 övezetekben legfeljebb 50 m² beépített alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.

20. Birtokközpont kialakítása

24. § (1) Birtokközpont kertes mezőgazdasági övezetben Mk, Mt, Má-2 és Má-3 jelű övezetekben nem alakítható ki.

(2) A birtokközpont központi telke nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterület övezettel és ökológiai folyosó övezettel érintett területen.

(3) Má-1 övezetekben a ténylegesen művelt telkekkel rendelkező tulajdonos birtokközpontot az alábbi feltételekkel létesíthet:

a) mezőgazdasági birtokközpont akkor alakítható ki, amennyiben a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb;

b) a birtoktest területének legalább 50%-a Pázmánd közigazgatási területén található;

- c) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága – figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is – a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 30%-ot és a 2000 m²-t nem haladhatja meg;
- d) A birtokközpont központi telkének legalább 10000 m² területűnek kell lennie, az párkánymagasság legfeljebb 7,0 m lehet, az épületeket a telekhatártól legalább 5 m távolságra kell elhelyezni.
- (5) Má-1 övezetben az egyéb mezőgazdasági művelési ágban levő mezőgazdasági birtoktesten a birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki a TÉKA előírásai szerint.

21. Vízgazdálkodási területek

- 25. § (1)** Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V jellel jelölt övezet, mely a településen található álló- és folyóvizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja.
- (2) V jelű övezetben új épület nem építhető, a meglévő építmények fennmaradhatnak, de bővítésük nem lehetséges.

22. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

- 26. § (1)** Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület a szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt övezet, mely kizárólag a szabadidő eltöltéssel, sportolással, egészségmegőrzéssel összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-Rek övezetben épületet elhelyezni a 4. melléklet figyelembevételével lehet.

23. Különleges beépítésre nem szánt sport terület

- 27. § (1)** Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület a szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely kizárólag a sportolással, egészségmegőrzéssel összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-Sp övezetben épületet elhelyezni a 4. melléklet figyelembevételével lehet.

V. Fejezet

A járművek elhelyezésére vonatkozó és környezetvédelmi előírások

24. Járművek elhelyezése

- 28. § (1)** Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről a TÉKA előírásainak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú közösségi, oktatási, nevelési és igazgatási épületekhez tartozó parkolók 100 %-a közterületen is elhelyezhető.

25. Környezetvédelem

- 29. § (1)** A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken túli mértékű környezetterhelést és igénybevételt nem okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

26. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- 30. § (1)** A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Pázmánd település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt.

(2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A közüzemi szennyvízvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerüendő.

(5) Vízhőszigetelési területen a keletkező szennyvíz szikkasztása tilos.

(6) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:

a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén 6-6 m-es meder karbantartási sávot,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 m-es szélességű meder karbantartási sávot kell biztosítani, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

27. A levegő védelme

31. § (1) Pázmánd az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

28. A termőföld védelme

32. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

29. A zaj elleni védelem

33. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

34. § (1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

a) közlekedési területek védőterülete a település külterületén;

b) vasút védőtávolsága

c) M7 gyorsforgalmi út 100 méteres környezete;

d) szennyvízáttemelő védőtávolsága;

e) gázfogadó állomás védőtávolsága;

f) nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolsága

g) 20 kV-os közép feszültségű villamosvezeték védőtávolsága;

h) vízminőségvédelmi terület;

(2) A közművek zavaró hatását a védőtávolságon kívüli növénytelepítéssel – ahol arra van megfelelő terület – mérsékelni kell.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

30. Telekalakítás

35. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek, a területrendezési és építésügyi-, valamint a telekalakítási jogszabályoknak megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyúlványos (nyeles) telek kialakítható.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti, övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(6) Amennyiben a telekalakításra, kisajátítási terv építésügyi záradékolására kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azonban az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál.

30. Beültetési kötelezettség

36. § (1) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrészek a szabályozási terven jelöltek.

(2) A beültetési kötelezettséget háromszintű növényállomány telepítésével kell legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni.

(3) A terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében a beültetési kötelezettség megszakítható.

(4) Háromszintes növényállomány telepítése során fa- és cserjefajokból álló növényávot kell kialakítani és fenntartani, kizárólag őshonos fajokkal a terület adottságainak megfelelően.

VIII. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, örökségvédelem és régészet

37. § (1) A település területén a Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat magterület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat magterület érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(3) A Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat magterület területén erdőtelepítés, fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető, a terület adottságainak megfelelően.

(4) Tájképvédelmi területen

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve helyezhető el;

b) tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes állapotok megóvását;

c) a vízfolyások, utak és mezőgazdasági területek mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók;

- d) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó;
- e) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.

38. § (1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a szabályozási terv ábrázolja.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

X. Fejezet

Településképre vonatkozó előírások, helyi védelem

31. A helyi védelem

39. § (1) A helyi védelem célja Pázmánd Község településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző építészeti örökségeinek védelme, a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő értékek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

(3) A helyi védelem alatt álló értékeket e rendelet 6. melléklete tartalmazza.

40. § (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor. A kezdeményezésre a településrendezési eszközök keretében elkészült örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését,
- aa) egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát,
- ab) területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot,
- c) a kezdeményezés rövid indokolását,
- d) a védendő érték fotódokumentációját, helyszínrajzát,
- e) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét

(3) A helyi védelem megszüntetésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelem alatt álló érték megnevezését,
- aa) egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát,
- ab) területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- c) a védett érték felmérési és fotódokumentációját,
- d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(4) A védelem megszűnik, ha

- a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül;
- b) a helyi védett érték magasabb jogszabályi védeltséget kap;
- c) a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(5) A helyi védelem alá helyezésről, annak módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát (tulajdonosait) postai úton,
- b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőket.

(6) Helyi védelem alá helyezésről, vagy megszüntetéséről kizárólag a Képviselő-testület hozhat – e rendelet módosítása, vagy felülvizsgálata keretében – döntést.

41.§ (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett építmény, közterülettel határos építményrészlet, alkotás, utcabútor csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg, amelynek a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveget kell tartalmaznia: „Pázmánd Község Önkormányzata által védetté nyilvánított helyi érték - évszám”. A tábla anyaga kő, fa, vagy fém.

(2) A tábla elkészítéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

(3) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a helyi védelem alatt álló építményen, vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

42.§ (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthes.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését, nyilvántartási számát,
- b) a védett érték pontos helyét (cím, helyrajzi szám) és tulajdonosát,
- c) a védelem típusát,
- d) a védelem szakszerű, rövid indoklását az értékvizsgálat alapján,
- e) az értékeket bemutató térképet, terv és fotóanyagot,
- f) a védett érték állapotfelmérésének adatait, a helyreállítási javaslatot
- g) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a jegyző gondoskodik.

43.§ (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) A közterületen álló védett növényzet esetenként szükséges növényvédelméről, rendszeres fenntartásáról az önkormányzat köteles gondoskodni, szakértő bevonásával.

7. A helyi védelemmel érintett ingatlanok költségviselése

44.§ (1) (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.

(3) Az (1) bekezdés szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha:

- a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
- b) a karbantartással és az építéssel összefüggő előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja,
- c) a tényleges munka szabályszerűen kerül elvégzésre.

32. Településképi szempontból meghatározó területek

45.§ (1) Az önkormányzat településképi szempontjából meghatározó területekként jelöli az alábbi területeket:

- a) Falusias karakterű terület,
- b) Kertvárosias karakterű terület,
- c) Központi településrész,
- d) Gazdasági területek,
- e) Üdülőterület,
- f) Kertes terület,
- g) Egyéb külterület.

- (2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 7. melléklet tartalmazza.
- (3) Településképi védelme szempontjából kiemelt területek:
- a) Táj- és természetvédelmi területek: országos jelentőségű védett természeti terület (Zsidó-hegyi pirofillitbánya és pannóniai földtani alapszelvény természeti emlék); Natura 2000 terület (a Velencei-hegység elnevezésű, HUDI 20053 jelű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület); országos ökológiai hálózat övezete (magterület); ex lege védett barlang; tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete;
- b) Örökségvédelemmel érintett területek: műemlékek és műemléki környezet, valamint régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek;
- c) Helyi jelentőségű védett természeti területek
- (4) A településképi védelme szempontjából kiemelt területek felsorolása és lehatárolása függelékként e rendelethez csatolandó.

33. Településképi követelmények

46. § (1) A község közigazgatási területén a településképi szempontból meghatározó területeken az épületek külső megjelenésében és tetőhéjzatában kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek és a rikító színek.

(2) Tetőfedésre csak hagyományos (pl.: égetett cserép, nád), tájba illő tetőfedő anyagok alkalmazhatók. Trapézlemez, hullámpala és mikrohullámú lemezfedések, csak melléképületek, illetve mezőgazdasági övezetekben alkalmazhatók.

(3) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

(4) Manzárd tető nem létesíthető.

(5) A lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla vagy egyéb nemzeti szabványokban meghatározott kötelező színkóddal készülő építmények kivételével - színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki.

(6) A kerítés kialakítása:

a) A 45. § (1) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott területeken legfeljebb 1,7 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet. A teljes felület 40%-ában legyen áttört.

b) A 45. § (1) bekezdés f)-g) pontjában meghatározott területeken kerítésként

ba) a) a) és bc) alpontokban meghatározottakat kivéve csak élő sövény alkalmazható,

bb) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,

bc) birtokközpont körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet.

34. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

47. § (1) A 45. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott „Falusias karakterű területen” új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizzék.

(2) A területen a településképibe illeszkedő hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(3) Tetőhajlásszög: 35-45 fok.

(4) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

(5) Tetőforma: az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet.

(6) A homlokzat részleges felújítása során a meglévőtől színében és anyagában kirívóan eltérő anyag nem alkalmazható.

(7) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzata az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal alakítható ki.

48. § (1) A 45. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott „Kertvárosias karakterű területen” a településkép védelme érdekében új lakóépületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.

(2) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(3) A homlokzatfelújítás a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.

49. § (1) A 45. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott „Központi településrész” területen meg kell tartani a településképet meghatározó, jellemző beépítési módokat, oldalhatáron álló vagy zártosított beépítést.

(2) A területen a településképbe illeszkedő hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(3) Tetőhajlásszög: 35-45 fok.

(4) Tetőforma:

a) Oldalhatáros beépítésnél az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet.

b) Zártosított beépítésnél az utcával párhuzamos nyeregtető.

(5) Az egy telken lévő építmények tömegei és homlokzatai úgy alakíthatók ki, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(6) A homlokzatfelújítás a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.

(7) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzata az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal alakítható ki.

50. § (1) A 45. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott „Gazdasági területeken” épületet, építményt úgy kell elhelyezni, hogy telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz

(2) A területen az általános előírásokban megfogalmazott magastető lemezfedésű lapostetővel, illetve enyhe lejtésű tetővel is kombinálható.

51. § (1) A 45. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott „Üdülőterületen” a településkép védelme érdekében új lakóépületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.

(2) A területen a településképbe illeszkedő hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(3) A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közüttől nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerincre nem építhetők.

(4) Tetőhajlásszög: 35-45 fok.

(5) A melléképület a fő rendeltetés szerinti épülethez illeszkedő anyaghasználattal alakítható ki.

(6) A homlokzat részleges felújítása során a meglévőtől színében és anyagában kirívóan eltérő anyag nem alkalmazható.

52. § (1) A 45. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott „Kertes területen” az épületet a terepadottságokhoz igazodóan kell telepíteni.

(3) A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közüttől nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerincre nem építhetők.

(4) Az épületek külső megjelenítéséhez elsősorban hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell használni.

(5) Tetőhajlásszög: 35-45 fok.

53. § (1) A 45. § (1) bekezdés g) pontjában meghatározott „Egyéb külterületen” elhelyezhető építményeket az adott terület építési hagyományainak megfelelően tájba illően, természetes anyagból kell kialakítani.

- (2) Tetőidom és hajlásszög: magastető, maximum 45 fok hajlásszöggel.
- (3) Tetőfedés színeként csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, fehér, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók.

35. A közterületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

54. § (1) A 12 m vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, ill. annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.

(2) Fásítás, fasor kialakítása során tájban honos és a különleges igénybevételnek ellenálló fa- és cserjefajokat kell előnyben részesíteni.

(3) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

a) Árusítópavilon településképhez illeszkedő módon létesíthető. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel.

b) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek.

36. A zöldfelület kialakításának követelményei

55. § (1) A telkek területének burkolatlan, be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.

(3) A településképet meghatározó belterületen a településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek kialakításának módja:

a) Fa, 3 m-nél magasabbra növekvő bokor a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább 1,5 m távolságra, 3 m-nél magasabbra nem növekvő növényzetet 0,7 m távolságra ültethető.

b) Fás szárú növények az épülettől legalább 3 m távolságra telepíthetők.

(4) A településképi szempontból meghatározó területeken a telepítendő növényfajok kiválasztásakor a tájban honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni, a tájidegen, invazív növényfajok nem alkalmazhatók. A telepítésre nem javasolt, idegenhonos inváziós fajok listája függelékként e rendelethez csatolandó.

37. Táj- és természetvédelmi területekre vonatkozó építészeti követelmények

56. § (1) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület építése csak a tájba illesztés fokozott figyelembe vételével történhet, a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzése mellett.

(2) Országos ökológiai hálózat övezetben biztosítani kell a természetközeli élőhelyek közötti ökológiai kapcsolat fennmaradását.

38. Helyi védett területre vonatkozó építészeti követelmények

57. § (1) Az 1. melléklet 1. pontjában meghatározott területen a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége szabályozási terv hiányában nem változtatható.

(2) A védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket, tömegformákat, kerítéseket és kapuformákat.

(3) A védett területen melléképület, építmény építése csak akkor lehetséges, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet, és formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képéhez.

(4) A védett területre eső épületeken, vagy közterületről látható helyen hirdető berendezés csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el.

39. Helyi egyedi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó építészeti követelmények

- 58. §** (1) A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazásával lehetségesek.
- (2) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva, megőrizve, illetve szükség esetén visszaállítva az eredeti homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, a homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.
- (3) A helyi védelem alatt álló épület felújítása, bővítése, átalakítása esetén a nyílászárók, illetve a tetőhéjalás anyagaként csak természetes anyagok használhatók (cserép, fa).
- (4) Az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (kerítés, kapu, szegletkő, rács) lehetőség szerint eredeti állapotukban megőrzendők.
- (5) Közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki gázkészülék égéstermék kivezetése, parabola antenna, illetve klímaberendezés.
- (6) A helyi védelem alatt álló épületen cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el.
- (7) Falfestés, felirat, plakát helyi egyedi védelem alatt álló épületen, illetve az előtte levő közterületen nem helyezhető el.
- (8) Helyi védelem alatt álló keresztek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.
- (9) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

40. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

- 59. §** (1) A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt gépészeti kapcsolószekrények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva lehet kiválasztani. A berendezések a közmű üzemeltetők előírásainak figyelembe vételével az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők, illetve építhetők a kerítésbe.
- (2) Középnymású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomás szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (4) Lakóterületen lévő utcai homlokzaton, tetőfelületen, valamint szomszédos, beépíthető ingatlanra néző tetőfelületen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

41. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó szabályok

- 60. §** (1) A település területén a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére nem alkalmas területek: a 45. § (1) bekezdés a)-c) és e) pontjában, valamint a (3) bekezdésében meghatározott területek.
- (2) A település területén a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére – a környezetbe illesztés feltételeivel – elsősorban a település külterülete alkalmas.
- (3) Amennyiben 300 m-es körzetben már meglévő antenna áll, új antenna elhelyezése elsősorban a meglévő antennatartó-szerkezet igénybevételével történhet.
- 61. §** (1) A településképi szempontból meghatározó területen a felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények a településképi és tájképvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett helyezhetők el.
- (2) Beépítésre szánt területek tervezett kifeszültségű és közvilágítási vezetékeit, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat elsősorban földkábelben kell vezetni.

- (3) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése megmaradhat. A villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (4) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglévő kisfeszültségű villamosenergia hálózathoz az oszloponról a földfeletti átfeszítések helyett lehetőleg a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.
- (5) Jelentősebb energiaigény növekedés esetén a tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan a környezetbe illesztve kell kijelölni.
- (6) A tervezett távközlési és a kábel TV vezetékét, továbbá a meglévő beépítés területén a rekonstrukcióra kerülő hálózatokat földalatti vezetéssel, kell kialakítani.
- (7) A beépített területen új csatlakozás létesítésekor a meglévő hírközlési és kábel TV hálózathoz az oszloponról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell alkalmazni.
- (8) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.
- (9) A földgáz vezetékeket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (10) Közművezetékeket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (11) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

62. § A fényszennyezés elkerülése érdekében szükséges az alábbi szempontok figyelembe vétele a közvilágítás és külső világító testek elhelyezése, korszerűsítése esetében:

- a) kerülni kell a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz;
- b) a világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van;
- c) az utcákat egyenletesen, és amennyire csak lehet, alacsony intenzitással kell megvilágítani;
- d) a kültéri világítás a tényleges használat idejéhez igazítandó, illetve 22 óra, vagy éjjel után közvilágítás fénye csökkenthető.

42. Cég- és címtáblára vonatkozó településképi követelmények

63. § (1) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

- (2) Új épület létesítésénél, meglévő épületek átalakításánál vagy homlokzatának felújításakor a közterületről látható felületen cég-, címtáblát, cégért úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúráját ne változtassa meg.
- (3) Az épületeken elhelyezhető cégérek szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.
- (4) Táblaszerűen kialakított cégér felülete nem haladhatja meg az 1,0 m²-t. Műemléki környezetben, műemléképületen, helyi értékvédelmi területen táblaszerűen kialakított cégér legnagyobb magassági vagy szélességi mérete nem haladhatja meg a 0,5 m-t és összfelülete nem lehet 1,0 m²-nél nagyobb.

43. A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

64. § (1) A településképi védelme érdekében a település főépítésze - alkalmazása hiányában a polgármester - szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

- (2) Az építetőnek vagy meghatalmazottjának az építés megkezdése előtt szakmai konzultációt kell kérni:
 - a) ha a tervezett építési tevékenység új lakóépület építése, illetve meglévő épület bővítése történik.
 - b) Fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
 - c) Közterületen kapubeálló, híd építése, átépítése esetén.
 - d) Új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:

da) műtárgynak minősülő antenna szerkezetnél, ha annak bármelyirányú mérete a bruttó 6 m-t meghaladja,

db) antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelésénél, ha az antenna bármelyirányú mérete a 4,0 m-t meghaladja.

(3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a polgármesternek címezve kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:

a) az építetető vagy kérelmező nevét, címét, telefonos elérhetőségét,

b) a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását, az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.

(4) A polgármester a kérelmezőt a konzultáció időpontjáról postai úton, vagy e-mailben értesíti.

44.A településképi véleményezési eljárás

65. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

a) új építmény építési engedélyezési eljárását megelőzően,

b) meglévő építmény bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építetető.

66. § (1) A településképi véleményezés szempontjai: településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképből harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

(3) A településképi véleményezési eljárás lefolytatási iránti kérelmet az ÉTDR felületen kell benyújtani.

(4) Településképi véleményezési eljárás a vonatkozó kormányrendeletben szabályozottak szerint folytatható le.

45. A településképi bejelentési eljárás

67.§ (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építési engedély nélkül végezhető építési munkák közül:

a) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.

b) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és - tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése esetén, amennyiben közterületről látható.

c) Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése esetén.

(2) A község teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

a) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, valamint az önálló rendeltetési egységek számának változásakor;

b) védett épület közterületre néző homlokzatán történő színezés, új tetőhéjalás, nyílászáró csere esetén;

c) településképet meghatározó területen az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített kirakat kialakítása esetén;

d) helyi védelem alatt álló értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése tekintetében;

- 68. §** (1) A településképi bejelentési eljárás az építető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul.
- (2) A kérelmet Pázmánd Község Polgármesteréhez a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott tartalommal, a 66 § szerinti építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani.
- (3) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a vonatkozó kormányrendeletben meghatározottak szerint folytatja le.
- (4) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntését és a döntés ellenőrzését - amennyiben a településen önkormányzati főépítész van alkalmazásában - az önkormányzati főépítész készíti elő.
- (5) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Pázmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

46. A településképi kötelezés, a településképvédelmi bírság

- 69. §** (1) A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.
- (2) Településképi követelmény megszegésének minősül:
- a) az e rendelet előírásainak nem megfelelő építés, az előírásoktól eltérő szín és anyaghasználat, formai kialakítás,
 - b) a településképi bejelentés elmulasztása,
 - c) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonost az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, egyidejűleg 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő, településképvédelmi bírságot szabhat ki.
- (4) A bírság ismételten is kiszabható, a településképi követelmények teljesítéséig.
- (5) A határidőre be nem fizetett településképvédelmi bírság behajtására az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény előírásai az irányadók.

XI. Fejezet

Záró rendelkezések

70. § Hatályát veszti a Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet és Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 14/2018. (XII.10.) önkormányzati rendelete.

71. § Ez a rendelet lép hatályba.

Böjte Richárd
polgármester s.k.

jegyző s.k.