

P Á N D

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

– PÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 10/2003. (XII.31.) SZ. RENDELETE –
– A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL –
– (HÉSZ)–

2004. január

P · E · S · T · T · E · R · V
Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.

1051. Budapest, Október 6.u. 8.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax.: 266-7561
Levélcím.: 1243 Bp., Pf.:624.
e-mail: pestterv@pestterv.hu
www.pestterv.hu

P Á N D

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Tervezők névsora

Településtervező

Vanek Tünde
TT2 01-4284/02
Lombár István

Közlekedéstervező

Lombár István
(mksz.: 01-1167)

Zöldfelület, környezetvédelem

Burányi Endre
(éksz.: 01-5014)

Közművek

Jordán Péter
(mksz.: 01-2129)
Dima András
(mksz.: 01-2130)

Műszaki szakgrafika

Vancsóné Jánossy Zsuzsa

Ügyvezető igazgató

Schuchmann Péter

TARTALOMJEGYZÉK

PÁND TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

- PÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 10./2003. (XII.31.) SZ. RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (HÉSZ) *+ kiegészítés*
Ö-1: ÖVEZETI TERVLAP (BELTERÜLET) M=1:4000
Ö-2: ÖVEZETI TERVLAP (KÜLTERÜLET) M=1:10000

- SZT-1: A BELTERÜLET NYUGATI HATÁRA MENTÉN TERVEZETT LAKÓTERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000
- SZT-2: A HATÁR UTCA – BARTÓK BÉLA UTCA – FŐ UTCA – HUNYADI JÁNOS UTCA
KÖZÖTT FEKVŐ TÖMBÖK SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000
- SZT-3: A HATÁR UTCA – HUNYADI JÁNOS UTCA – FŐ UTCA – DEÁK FERENC UTCA
KÖZÖTT FEKVŐ TÖMBÖK SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000
- SZT-4: A HATÁR UTCA – DEÁK FERENC UTCA – FŐ UTCA – SZÉCHENYI ISTVÁN UTCA
KÖZÖTT FEKVŐ TÖMBÖK SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000
- SZT-5: A HATÁR UTCA – MÓRICZ ZSIGMOND UTCA – JÓKAI UTCA – ARANY JÁNOS UTCA
KÖZÖTT FEKVŐ TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000
- SZT-6: A TEMPLOM MELLETTI SÉTAÚT SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000
- SZT-7: A 415 HRSZ. ÚT SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000

PÁND ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
10./2003. (XII.31.) SZ. RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
(HÉSZ)

Pánd község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja Pánd Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, jóváhagyja az SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4 SZT-5 SZT-6 és SZT-7 jelű szabályozási terveket, és elfogadja az Övezeti tervlapokat.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Pánd község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt Ö-1 és Ö-2 jelű övezeti tervlapokkal, valamint az SZT-1 – SZT-7 jelű szabályozási tervekkel együtt alkalmazandó:
 - a) Ö-1: Belterületi övezeti tervlap (M=1:4 000),
 - b) Ö-2: Külterületi övezeti tervlap (M=1:10 000),
 - c) az SZT-1jelű szabályozási terv (M=1:2 000),
 - d) az SZT-2 jelű szabályozási terv (M=1:2 000),
 - e) az SZT-3 jelű szabályozási terv (M=1:2 000),
 - f) az SZT-4 jelű szabályozási terv (M=1:2 000),
 - g) az SZT-5 jelű szabályozási terv (M=1:2 000),
 - h) az SZT-6 jelű szabályozási terv (M=1:2 000),
 - i) az SZT-7 jelű szabályozási terv (M=1:2 000).
- (3) A HÉSZ függelékei:
 - a) F-1: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája,
- (4) A HÉSZ elfogadása után készülő szabályozási tervek szintén a HÉSZ mellékleteit képezik.

Belterületbe vonás

2.§

- (1) A Képviselő testület a belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok és az övezeti tervlapok szerint állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével az érintett külterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.
- (3) A belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

Területfelhasználás

3.§

- (1) A területfelhasználás kötelező szabályozási elemei:
 - a) Az Övezeti lapokon:
 - A belterület határa;
 - A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határa;
 - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
 - Szabályozási tervvel lefedett terület határa;
 - Elővásárlási joggal terhelt terület határa;
 - Határidő nélküli telekalakítási illetve építési tilalom területének határa;
 - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
 - Műemlék jele és a műemléki környezet határa;
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.

- b) A szabályozási terveken:
- A jelenlegi és a tervezett belterület határa;
 - Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa;
 - Tervezett szabályozási vonal;
 - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
 - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

4.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A sajátos jogintézmények egyes fajtájával/típusával érintett ingatlanok listáját e rendelet függeléke tartalmazza.

Elvi építési engedélyezés

5.§

- (1) A műemlékek műemléki környezetében, a --he-- jellel lehatárolt területen belül a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig, valamint a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatályba lépése után a helyi értékvédelmi területen lévő telkek esetében a településképi követelmények és a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.
- (2) Az elvi építési engedélykérelemnek a 45/1997 (XII.29.) sz. KTM rendeletben foglaltakon túl tartalmaznia kell a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő utcaképet az építmények tömegvázlatával és színtervével együtt, értékelhető módon bemutatva, M=1:200 méretarányban.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának kiegészítő szabályai

6.§

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9.§ (1) bek. j) pontjának felhatalmazása alapján az engedélyköteles építési munkák köre bővül, engedélykötelessé válik:
 - a) A műemlékek műemléki környezetének valamint a helyi védelem alatt álló településrészek területén az épületek közterületek felől látható homlokzatainak nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása);
 - b) 0,5 m²-nél nagyobb hirdető berendezés létesítése;
 - c) Lakókocsi, konténer illetve sátor elhelyezése a 8.§ (12) bekezdésében megfogalmazott előírások figyelembe vételével;
 - d) Utcabútorok elhelyezése.
- (2) A --he-- jellel lehatárolt területen belül a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az építési engedélyezési eljárás során építési engedély kérelmek elbírálásakor a HÉSZ 25.§ (5) bekezdéseiben foglaltakat is figyelembe kell venni.

III. FEJEZET

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

7.§

- (1) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását az Étv. 9.§-ában szabályozott eljárással kell elvégezni.
- (3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén, az építésengedélyezés előtt vagy azt megelőzően kötelező a telekalakítás.

Általános építési előírások

8.§

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Építési engedély kiadása előtt a vízgazdálkodási övezetekkel szomszédos, ill. az azok 50 méteres védőtávolságán belül elhelyezkedő övezetekben tervezett beruházások esetén részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét. Az adott telek beépítésének feltétele fentiekén túl a vízügyi szakhatóság hozzájárulása is.
- (3) Az épületek melletti, 1 métert meghaladó feltöltés engedélyköteles tevékenység, a feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
- (4) A település területén az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
- (5) A település lakó-, vegyes és különleges övezeteiben
 - a) asztalos műhely,
 - b) szerkezeti lakatos műhely,
 - c) állattartó építmény,
 - d) mezőgazdasági funkciójú építmény,
 - e) kőmegmunkáló műhely, valamint
 - f) hulladékgyűjtő telepönmagában nem építhető.
- (6) A település területén bitumenes hullámlemez tetőhéjazatként nem alkalmazható.
- (7) Kerítésépítés, illetve kerítés-átalakítás esetén tömör kerítés nem alakítható ki.
- (8) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb három éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- (9) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (10) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (11) Lakótelken legfeljebb egy lakókocsi helyezhető el az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra; lakótelken, engedély nélkül, legfeljebb egy sátor, legfeljebb két hétig helyezhető el.
- (12) A település közigazgatási területén állattartás célját szolgáló építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (13) A közterületeket és a közhasználatú intézményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is meg lehessen közelíteni.

- (14) A település igazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok csak építési engedéllyel és csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezen túl az alábbiakban felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni:
- a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telekterületen,
 - b) műemléki környezet területén,
 - c) helyi értékvédelmi területen,
 - d) helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
 - e) a mindenkori és a Településszerkezeti terven jelölt tervezett lakóterület határától 200 méteren belül,
 - f) helyi természeti érték, helyi tájérték környezetében,
 - g) védett természeti területen és
 - h) „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓÖVEZETEK

A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK (Lf) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 9.§

- (1) Az övezet területén az egy tömegben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépületen túl az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el. Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó hatású tevékenység folytatása céljára szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető, az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt melléképítmények közül
 - a) az a), c), d), m) és n) pontban meghatározott létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők,
 - b) a b), e), f), g), h), i), j), k) és l) pontban meghatározott létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- (3) A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:
 - a) lakóépülettel beépült lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők;
 - b) még beépítetlen, az övezeti előírásban meghatározott teleknagyság 70%-ánál nagyobb lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők, de 500 m²-nél kisebb területű, beépítetlen lakótelkek nem építhetők be.
- (4) A település már beépült területein valamint az újonnan lakó építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége minimum 5 méter, maximum 10 méter lehet. Az övezet telkein az építési hely meghatározásakor az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK-ban meghatározottak szerint számítható. Az építési hely mélysége legfeljebb 40 méter lehet.
- (5) A beépítési mód oldalhatáron álló illetve szabadon álló. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK 37.§ (4) bekezdésének előírásait kell alkalmazni.
- (6) A lakóépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges, a tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg.
- (7) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (8) Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális mélysége 40 m, minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter.

- (9) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 14m, minimális mélysége 35 m lehet.
- (10) Ha a már jelenleg is kialakult építési telkek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt a könnyítést csak akkor lehet alkalmazni, ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására, továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- (11) A lakóépületen belül történő pince kialakítása esetén a pincét talajnedvesség elleni szigeteléssel kell kialakítani.

A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK (Lf) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
10.§

- (1) Az Lf-1 jelű lakóövezet

Lf-1	O	30
	5,5	500

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	500	40	30	5,5

- (2) Az Lf-2 jelű lakóövezet

Lf-2	O	30
	5,5	800

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	800	40	30	5,5

- (3) Az Lf-3 jelű lakóövezet

Lf-3	O	30
	5,5	1200

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telkek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1200	40	30	5,5

(4) Az Lf-4 jelű lakóövezet

Lf-4	SZ	30
	5,5	1200

- b) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1200	40	30	5,5

VEGYES ÖVEZETEK

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

11.§

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak. Az övezet építési telkein az OTÉK 16.§-ában felsorolt építmények helyezhetők el, kivéve a 7. pontokban felsorolt parkolóházat, és üzemanyagtöltőt. A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége – ha azt az övezeti előírások másképp nem szabályozzák – minimum 5 méter, maximum 10 méter lehet.
- (4) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (6) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

12.§

(1) A Vt-1 jelű övezet

Vt-1	O/Z	40
	6,0	800

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	800	10	40	6,0

- b) A beépítési mód előkertes, zárt sorú beépítés, ahol épületet zárt sorúan vagy félzárt sorúan kell elhelyezni. Az előkert és az elhelyezni kívánt épület utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az övezet területén tervezett beépítés esetén az építési vonal helyének meghatározásához a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését is figyelembe kell venni, valamint – ha van a településen főépítész – a települési főépítész véleményét is ki kell kérni abban az esetben.

Félzárt sorú beépítési mód esetén az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson. Félzárt sorú beépítés esetén is:

- az épületek tetőgerince utcával párhuzamos állású,
- az épületek utcára merőleges végfalai oromfalas kialakításúak.

(2) A Vt-2 jelű építési övezet

Vt-2	SZ	40
	6,0	2000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2000	20	40	6,0

(3) A Vt-3 jelű építési övezet

Vt-3	SZ	40
	7,5	3500

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3500	30	40	7,5

(4) A Vt-4 jelű építési övezet

Vt-4	SZ	40
	12,0	6000

- Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	6000	30	40	12,0

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GKSZ-K, GIP-M) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
13.§

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz, Gksz-k) illetve ipari mezőgazdasági (Gip-m) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) és (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Ha a gazdasági terület lakó vagy intézményi területtel határos, akkor a szomszédos lakó- vagy intézményi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.
- (5) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.
- (6) Az övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
14.§

- (1) A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-1	SZ	40
	12,0	3000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3 000	30	40	12,0

- b) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 5m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

- (2) A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-2	SZ	20
	7,5	20 000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	20 000	30	20	7,5

- b) Az övezet területén a különleges övezet felőli telekhatár mentén védőzöldsáv alakítandó ki.

(3) A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gksz-3	SZ	40
	7,5	5 000

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5 000	30	40	7,5

- b) Az övezet területén a lakóövezet felőli telekhatár mentén védőzöldsáv alakítandó ki.

(4) A Gip-m jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Gip-m	SZ	25
	7,5	K

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult	50	25	7,5

- b) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- c) Az övezetben a haszonállattartás üzemi méreteiben is engedélyezhető, amennyiben az ehhez szükséges közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi feltételek biztosítottak.
- d) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (3) és (4) bekezdésében említett funkciók közül kizárólag a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, állattenyésztési és termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- e) Az OTÉK 20. §-ának (5) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők, ha az érdekelt szakhatóságok hozzájárulnak.
- f) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az f) pontban meghatározott fürdőmedencét kivéve az a), b), c), g), h), i), j), k), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15.§

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportpálya (Ksp), a temetők (Kt), a hulladék-lerakó (Kh), valamint a szociális otthon (Kszó) területe tartozik.
- (2) A közhasználatú intézmények telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.
- (3) A sportpályákat, a temetőket és a közintézményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI
16.§

(1) A Kt jelű különleges építési övezet

Kt	SZ	10
	4,5	K (15000)

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult (15000)	40	10	4,5

- b) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
c) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában felsorolt tetető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
d) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(2) A Kszo jelű különleges építési övezet

Kszo	SZ	15
	7,0	K (30000)

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult (3000)	50	15	7,0

- b) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
c) Az övezeten belül, az OTÉK 24.§ 3) bekezdésének 4. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény, valamint helyezhető el.
d) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(3) A Kh jelű különleges építési övezet

Kh	SZ	10
	4,5	K

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult	50	10	4,5

- b) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 10. pontjában megjelölt és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- c) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- d) A hulladéklerakó területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.
- e) A hulladéklerakó telep védőtávolsága 25 m, mely a telekhatártól számítandó. A védőzónasávot többszintű erdősávként kell kialakítani.
- f) Az alkalmazott védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- g) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A közlekedési övezetekre (KÖu) vonatkozó előírások 17.§

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén a közlekedési létesítmények tervezett szabályozási szélességét a szabályozási tervek szerint kell kialakítani.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) 3112 j. összekötőút: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
 - b) Gyűjtőutak: B.V.c.
 - c) Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d.
- (5) Külterületen az összekötő út védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterület értéke az úttengelytől mérve 50-50 m.
- (6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el. A külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m (amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani). A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli

- (7) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- (8) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (9) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

Közművekre vonatkozó előírások

18.§

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, nagyközségi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kisméretű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkabeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
 - a) a lakóterület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a vegyes terület építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
- (10) A vízellátás, szennyvíz-elvezetés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei vízjogi létesítési engedélykötelesek.

Vízellátás

- (11) A KM jelű övezet fekvése szerinti tömb területén a 2. számú kút védőidomának meghatározásáig bármilyen felszíni vagy felszín alatti építési igény esetén az építésengedélyezési eljárásba a KDV VIZIG-et szakhatóságként be kell vonni.
- (12) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (13) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

Csatornázás

- (14) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
 - A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való három éven belüli rákötésre kötelezni kell.
 - A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (15) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (16) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (17) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
- a Pándi patak partéleitől 3-3 m,
 - az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partélétől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (18) Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet. Árvíz idején közművet üzemeltetni nem szabad, ezért csak olyan létesítmény elhelyezése engedélyezhető, amelynek folyamatos közműellátását biztosítani nem kell.
- (19) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (20) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak víz elvezetéssel együtt építhető.
 - Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (21) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (22) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.
- (23) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

Villamosenergia-ellátás

- (24) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (25) A településen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.
- (26) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (27) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.