

Pogány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2009. (IX. 10.)

önkormányzati rendelete

a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról

Hatályos: 2023. 12. 22

Pogány Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. tv. (továbbiakban Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Étv. 9. § (2)-(6) bekezdésben előírt véleményez- tetési eljárás lefolytatását követően a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét (a továbbiakban: rendelet) az alábbiak szerint állapítja meg.

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. *számú melléklet*: Övezeti előírások összefoglaló táblázata

2. *számú melléklet*: A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ 308-2008 jelzőszámú dokumentációjának SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű szabályozási terv- lapjai.

3. *számú melléklet*: A fák lombkorona átmérője

Fogalommeghatározás

2. § Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. szá- mú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

a) *Árutermelő állattartás*: 20-nál több nagy haszonállat, vagy 200-nál több kis haszonállat tartása.

b) *Beültetési kötelezettség*: 50 % lombkorona fedettséggel teljesül.

c) *Bruttó szintterület*: a telken lévő épületek összes szintje bruttó területének összege. E számítás során nem kell figyelembe venni a tetőtér 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részét és a pincésintet

d) *Főépület*: az építmények azon csoportja, amely az adott területfelhasználásnál az előírások szerint megengedett funkciók befogadója.

e) *Homlokzatmagasság*: az építmény terepcsatlakozás feletti vetületének magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

- a vizsgált homlokzattól 12 m-nél hátrább lévő építményrészeket,
- a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú építményrész magasságát,
- a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét.

f) *Kertészeti terv*: 1:500 léptékben tartalmazza

- a kiinduló állapot felvételét (terepszintek, növényzet, kerti műtárgyak),
- a tervezett tereprendezést (szintvonalas, vagy kótált ábrázolással),
- a be nem épített telekrész funkcionális egységeit,
- a tervezett épített elemeket (támfal, burkolat, lépcső)
- a fontosabb telepítendő növényzetet és annak lombkoronáját,
- a tervezett tetőkertet és zöldhomlokzatot,
- a növénysszintek meglévő és tervezett borítottságát,
- fapótlási, vagy favédelmi tervet,
- műszaki leírást.

g) *Kis haszonállat*: tyúk, csirke, lúd, pulyka, kacsa, húsgalamb, húsnyúl, nutria, prémes állat.

h) *Korlátozott használatú út*: az, az út, amelyen a gépjármű közlekedés időben, vagy célban korlátozva van.

i) *Lombkorona fedettség*: a fák lombkoronája által fedett terület aránya a telek teljes területéhez, illetve a fásítási kötelezettséggel terhelt telekrész területéhez viszonyítva, százalékban kifejezve. A fák lombkorona átmérőjét az 5. számú melléklet teljes kifejtésre vonatkozó értékeivel kell figyelembe venni. A lombkorona fedettség számításánál csak azokat a meglévő és kiültetésre tervezett fák vehetők figyelembe, amelyeknek törzskörmérete eléri a 25 cm-t.

j) *Nagy haszonállat*: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, sertés, kecske, juh, strucc.

k) *Repülőter akadálysíkja*: azon síkok összessége, amely fölé épület, vagy létesítmény a repülés biztonsága érdekében nem érhet. Az akadálysíkot a szabályozási terv a síkok szintvonalalaival jelöli ki.

l) *Telekszélesség*: az övezeti előírások között szerelő „telekszélesség” előírásnak az a telek felel meg, amelynél a telekterület több mint a felénél nagyobb a telek szélesség mint az előírt. A telekszélesség megfelelőségét egy az előírt telekszélességgel azonos szélességű téglalap behelyezésével kell bizonyítani

A szabályozás elemei

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

- szabályozási vonal;
- övezethatár;
- területfelhasználási egység besorolása;

- belterület határa;
- építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- telek be nem építhető része;
- beültetési kötelezettség

(2) Informatív elemek, amelyek más rendeletben kerülnek szabályozásra. Ide tartoznak

- a más önkormányzati rendeletben szabályozott elemek,
- és a nem önkormányzati hatáskörbe tartozó rendeletben szabályozott elemek.

(3) Más önkormányzati rendeletben szabályozott a helyi természeti és építészeti értékvédelem.

(4) Nem az önkormányzat által szabályozottak a táj-, természet- és vízvédelmi, az ökológiai, a régészeti- és építészeti értékvédelem országos jelentőségű elemei.

(5) Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősáv és védőterület.

4. §¹

A TERÜLETHASZNÁLAT RENDSZERE

5. § (1)² Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű területfelhasználási egységek találhatók.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

LAKÓTERÜLETEK

kertvárosias lakóterület Lke

falusias lakóterület Lf

VEGYES TERÜLETEK

településközponti vegyes terület Vt

GAZDASÁGI TERÜLETEK

kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz

zavaró ipari terület Gipz

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

különleges temető terület Kt

különleges sportterület Ks

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET: KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

közúti közlekedési terület

légi közlekedési terület KÖl

ZÖLDTERÜLET Z

ERDŐTERÜLETEK

védelmi erdőterület Ev

gazdasági erdőterület Eg

egészségügyi, turisztikai erdőterület Et

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

általános mezőgazdasági terület Má

kertes mezőgazdasági terület Mke

korlátozott mezőgazdasági terület Mko

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET V

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TURISZTIKAI CÉLÚ TERÜLET Knt

(2) A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.

(3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános Szabályok

6. § (1) A területfelhasználási egységeken belül - az értékvédelmi területek kivételével - telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 100 m-t meg nem haladó hosszúságú, a közforgalom számára meg nem nyitott magánút alakítható ki.³

(2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható. E telkek mérete és beépítésük paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérően is megállapítható.

(3) A telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, a telekalakítási terv készítése kötelezettséggel terhelt része, más övezetbe tartozó része, valamint a telek homlokvonalától 60 m-nél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.

(4) Terepszint alatti létesítmény az építési helyen belül létesíthető, legfeljebb a megengedett beépítettség kétszerese mértékben.

(5) A beépítésre szánt területen építést engedélyezni csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad. A közüzemi szennyvízhálózat és közüzemi gázhálózat megépültéig részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a telkek.

(6) Előkert nélküli beépítésnél az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az övezetben megengedett építménymagasságnál.

(7) Ha a tervezett szabályozási vonal a meglévő épületen keresztül halad

- a meglévő épület csak a szabályozási terv szerint megengedhető építési helyen bővíthető,
- ha a bővítés összes szintterülete meghaladná a szabályozási vonallal keresztezett épület szintterületét, a bővítés csak a jövőbeni közterületbe eső rész bontásával lehetséges,
- ha a jövőbeni közterületbe eső épületrész bontásra kerül, akkor a szabályozási vonalat kell telekhatáráként kialakítani, és az így kialakuló telket köz-, vagy magánútként telekkönyveztetni.

(8) ⁴ A közterület szabályozással érintett telken,

a) amennyiben a tulajdonos kártérítési igény nélkül leadja a tervezett közlekedési területet, a telek tervezett közlekedési területbe eső része beszámítható a telek beépítési %-ának számításánál és telekmegosztásnál is, amennyiben az önkormányzattal erről településrendezési szerződés keretében megállapodott,

b) amennyiben az engedély kérelem benyújtásáig a hivatkozott telekrész nem kerül út számára lealakításra, az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ebben az esetben a telek beépítési %-ának számításánál, az előkert meghatározásánál és telekalakításnál a közlekedési terület tervezett területe után megmaradt telek területét kell figyelembe venni.

(9) A telken csak az ott elhelyezhető épület funkciójához kapcsolódó melléképítmény helyezhető el.

(10) A 25,0 m mélységet el nem érő telkeken a hátsókert mérete nullára csökken.

Lakóterületek

7. § (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más, az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.

(2) Falusias lakóterületen telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(3) Kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(4)⁵

(5) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet

Településközponti vegyes területek

8. § (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem korszerűsíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési célú épület, valamint üzemanyagtöltő állomás.

(2) A területen egy épületben legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

(3)⁶

(4) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

Gazdasági területek

9. § (1) A területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítményeken kívül elhelyezhetők mezőgazdasági üzemi épületek is.

(2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb

zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

Különleges területek

Kt jelű temetői terület

10. § (1) Épület csak a temetést szolgáló funkcióval, legfeljebb 10 % beépítettséggel létesíthető.

(2)⁷

(3)⁸

(4) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

Ks jelű sportterület

11. § (1) A területen a sportolást és a használok ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(2) Ha a tervezett építés parkfelületet, vagy sportfelületet érint, a változásról kertészeti tervet kell készíteni.

(3) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

Ksz jelű szennyvízkezelési terület

12. § (1) A szennyvízkezelési területen kizárólag a szennyvízkezeléssel és az ott dolgozók ellátásával kapcsolatos épület és létesítmény helyezhető el.

(2) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

13. § (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület övezete
- kiszolgáló közlekedési célú közterület övezete
- korlátozott használatú utak övezete,
- légi közlekedés övezete

(2) Trafó, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető.

(3)⁹ A légi közlekedési övezet területén telekosztás csak akkor végezhető, ha azt a szabályozási tervlap előírja. Az övezetben csak a repülőtéri üzemmel és ellátással összefüggő épületek helyezhetők el.

(4) A repülőtér környezetében a szabályozási tervben jelölt mértékű – minden építményre vonatkozó – magasság korlátozás biztosítandó.

Zöldterület

14. § (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom elől elzárt közterület.

(2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 3,5 m építménymagassággal helyezhető el.

(3) Zöldterület létesítése vagy rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.

(4) A területen telekosztás nem engedélyezhető.

(5) A zöldterület fajták közül a településen közpark (**Zkp**) és kegyeleti park (**Zkgy**) található.

(6) A **Zkp** jelű közpark terület elsősorban pihenést, kapcsolódást, játszást szolgáló nagyrészt növényzettel fedett közterület, ahol épület szabadon állóan, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, maximum 3,0 m-es építménymagassággal helyezhető el.

(7) A **Zkgy** jelű kegyeleti park korábban temetőként használt terület, amely ma már nem szolgál temetkezési helyként, de a síremlékek fennmaradnak. A területen új épület nem helyezhető el.

Erdőterület

15. § (1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi erdők illetve **Ee** jelű egészségügyi-, szociális-, sport-, turisztikai- és üdülőerdők lehetnek.

(2) Az **Eg** és **Ee** jelű erdőterületen az erdők rendeltetésének megfelelő tájba illeszkedő épület építhető, épületenként 500 m²-nél nem nagyobb beépített területtel, legfeljebb 7,5 m építménymagassággal.

(3) Az **Ee** jelű területen az 50 000 m²- t meghaladó nagyságú földrészlet is beépíthető.

(4) A szabályozási tervben erdőként jelölt területen csak akkor lehet építést engedélyezni, ha azon már az erdőtelepítés megtörtént.

Mezőgazdasági terület

16. § (1) Az **Má** jelű területhez azok a mezőgazdasági földrészletek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozza a környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.

(3) A területen épület csak 10,0 m-nél szélesebb elő-, oldal- és hátsókert figyelembe vételével helyezhető el.

(4) Lakóépület csak az **Má-2** jelű övezetben lévő 10 000 m²-nél nagyobb telken, illetve birtokközpont részeként létesíthető, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.

(5) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az **Má-2** jelű övezetben létesíthető.

(6) A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 2,0 %-át, illetve az adott telek 30 %-át.

(7) A birtokközpontban létesülő épületek legfeljebb 7,5 m építménymagassággal létesíthetők. Technológiai építményeknél megengedett a 12,0 m építménymagasság.

(8) A birtokközpont részeként nagy létszámú állattartó telep belterülethez, védett természeti területhez, illetve országos főúthoz 300 méternél közelebb nem helyezhető el.

Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

17. § (1) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- táj- és természetvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.

(2) A terület földrészelein a gyepgazdálkodást, legeltetési állattartást, a pihenést, testedzést, tájékoztatást, az öko- és lovasturizmust szolgáló és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek, valamint a tulajdonost, a használót, a személyzetet szolgáló lakás helyezhető el.

(3)¹⁰

(4) Épület csak a 10 000 m²-t meghaladó nagyságú földrészleten, 10,0 m-nél szélesebb elő-, oldal- és hátsókert figyelembe vételével, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal helyezhető el. A lakóépület építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(5) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

(6) Az épületek közművel való ellátottságát az OTÉK 46. § (1), és 47. § szerint kell biztosítani.

Mke jelű kertes mezőgazdasági terület

18. § (1) A kertes mezőgazdasági területbe jellemzően a kistelkes, kert használatú területrészek tartoznak.

(2) A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a borturizmussal kapcsolatos épületek helyezhető el. Lakás csak a 3000 m²-nél nagyobb területű telken helyezhető el. Állattartó épület nem létesíthető.

(3) A területen 1 200 m²-nél kisebb telek újonnan nem alakítható ki.

(4) Épület legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 4,5 m építménymagassággal, 5 m elő-, és 10 m hátsókert figyelembe vételével helyezhető el.

(5) Az épületek közművel való ellátottságát az OTÉK 46. § (1), és 47. § szerint kell biztosítani.

Vízgazdálkodási terület

19. § (1) A vízgazdálkodási terület a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek területét és partját foglalja magába.

(2) A területen végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.

(3) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmi jogot kell biztosítani.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai célú terület (Knt)

19/A. §¹¹ (1) A különleges beépítésre nem szánt turisztikai célú övezetbe azok a területek tartoznak, amik tekintetében a tervezett turisztikai funkciók megvalósítása során a környezet-, táj- és természetvédelmi, valamint ökológiai szempontok is jelentős szerepet játszanak.

(2) A terület földrészletein a turisztikai funkciók mellett a gyepgazdálkodást, legeltetési állattartást, a pihenést, testedzést, tájékoztatást, az öko- és lovasturizmust szolgáló és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek, valamint a tulajdonost, a használót, a személyzetet szolgáló lakás helyezhetők el.

(3) A kialakítható telek területe 10 000 m²-nél, szélessége 50 m-nél kevesebb nem lehet.

(4) Épület csak a 10 000 m²-t meghaladó nagyságú földrészleten szabadon állóan, legalább 10,0 m elő-, oldal- és hátsókert figyelembe vételével, legfeljebb 10%-os beépítettséggel, legalább 70%-os zöldfelületi fedettséggel és maximum 10 m építménymagassággal helyezhető el.

(5) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre, a területen ezek a növények csak tájépítészeti elemként jelenhetnek meg.

(6) Az épületek közművel való ellátottságát az OTÉK 46. § (1), és 47. § szerint kell biztosítani.

(7) A területen parkoló legalább négy állásonként egy fa közbeültetésével alakítható ki.

ÉRTÉKVÉDELEM

Táj és természetvédelem

20. § (1) A táji és természeti értékek országos és helyi jelentőséggel bírhatnak.

(2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területet az önkormányzat értékvédelmi rendelete jelöli ki.

(3) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen építmények elhelyezése a szabályozási tervben lévő övezeti besorolás és az önkormányzat értékvédelmi rendelete szerint lehetséges.

21. §¹²

22. §¹³

KÖRNYEZETVÉDELEM

Általános követelmények

23. § (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a település, és környező területeinek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló törvény tartalmazza. A törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása.

(2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetésmód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

(3) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

(4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

(5) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

(6) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

(7) Új, jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

(8) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

Környezetterhelési határértékek

24. § (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

(2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.

(3) A közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani.

(4)¹⁴ A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba a vízfolyás kezelőjének hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni. Szennyezett területről származó csapadékvizeket vízfolyásba történő bevezetés előtt tisztítani szükséges.

(5) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy engedélyeztethető, létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy feleljen meg a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló érvényes előírásainak. A zajkibocsátás nem haladhatja meg zajterhelési, ill. a zajkibocsátási határértékeket.

(6) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású, és új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(7) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

(8) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben

folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. A határértékek megtartását az épület szerkezeti, gépészeti stb. kialakításával kell biztosítani.

(9)¹⁵ A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának a telken megvalósuló minden megkezdett 30 m² beépített felület után 0,6m³ zárt csapadékvíz tározó kapacitás kiépítésével, vagy a csapadékvíz károkozás nélkül történő szikkasztásával gondoskodnia kell. A csapadékvíz a közterületre csak a tározón keresztül csillapítottan vezethető a közterület kezelőjének engedélyével. A vízfolyásba a vízfolyás kezelőjének hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni. Szennyezett területről származó csapadékvizeket vízfolyásba történő bevezetés előtt tisztítani szükséges.

Speciális eljárási szabályok

25. § (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

(2) A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek"-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(3) Pogány község észak-nyugati részén néhány hektár a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „érzékeny” felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor.

(4) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

(5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(6) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(7) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

(8) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

(9) Pogány település észak-nyugati része nitrátérzékeny területnek minősül. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének meg- előzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

(10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése

során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

(11) A települési önkormányzat rendelkezik az illetékességi területére vonatkozó helyi hulladékgazdálkodási tervvel.

26. §¹⁶

Zöldfelületek

27. § (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani

(2)¹⁷

(3)¹⁸

(4)¹⁹

(5)²⁰

(6)²¹

(7) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.

(8) A telek zöldfelületébe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út.

(9) A pince, vagy pinceszint felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni.

(10) Vegyes és gazdasági területen az OTÉK 42. § (7) szerint fásított parkolóállások területének felét zöldfelületként kell figyelembe venni.

28. §²²

Belterület lehatárolása

29. § (1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

(2) A belterület határát a szabályozási terv tartalmazza.

Sajátos jogintézmények

30. § (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.

Záró rendelkezés

31. § (1) A rendelet kihirdetését követő 15-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a többször módosított 4/1999. (VI. 03.) rendelet.

1.számú melléklet a 7 /2009. (IX. 10.) rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

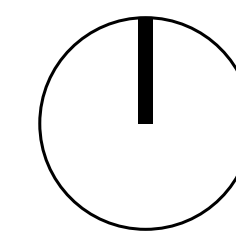
terület- felhasználás	övezeti jel	beépítési módja	a kialakítható legkisebb telekterület	a kialakítható legkisebb telek- szélesség	legnagyobb be- építettség	legnagyobb btt. szintterület / épület	megengedett lakásszám telkenként	legkisebb zöld- felületi aránya	legnagyobb építmény- magasság
			m ²	m	%	m ²	db	%	m
Lakóterület	Lf-1	O	720	14	30	300	2	40	4,5 (K)
	Lke-1	K	800	18	30	300	4	50	6,0
	Lke-2	O		22					
Vegyes terület	Vt	SZ	1200	20	35		4 *	35	7,5
Gazdasági terület	Gksz	SZ	5000	50	50			30	12,5
	Gip	SZ			30			40	9,5
Különleges terület	Ks	SZ	K	K	15			40	12,5
	Kt								4,5
	Ksz								

* megengedett lakásszám épületenként

POGÁNY

SZABÁLYOZÁSI TERVE

1 : 5 000



JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- tervezett szabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa
- egydi tájértékű terület határa
- telek be nem építhető része
- szabályozási szélesség
- egydi tájérték
- védendő fasor
- telepítendő fasor
- felsőmöggyás-veszélyes terület határa
- leszállópálya akadályfelülete, a felület jellemző mft szintje
- H2 védett helyi művi érték

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Gkszt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Gip ipari gazdasági terület
 - Ksz különleges terület - szennyvíztisztító telep
- ### BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
- településszerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület
 - kiszolgáló közúti közlekedési terület
 - KÖi légiközlekedési terület
 - Knt különleges turisztikai terület
 - Ev erdőterület - védelmi
 - Ee erdőterület - turisztikai
 - Eg erdőterület - gazdasági
 - Má általános mezőgazdasági terület
 - Mko korlátozott használatú mezőgazdasági terület
 - V vízgazdálkodási terület

INFORMATÍV ELEMÉK

- közigazgatási határ
- megező beltérleti határ
- tervezett beltérleti határ
- SZ-2 és 3 jelű terülatpon szabályozott terület
- a repülőtér számított zajgörbéje, dB
- szennyvíztelep védőterülete
- vízfelület
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete

RÉSZLETESEN LÁSD AZ SZ-3 TERVLAPON

RÉSZLETESEN LÁSD
AZ SZ-3 TERVLAPON

RÉSZLETESEN LÁSD
AZ SZ-3 TERVLAPON

RÉSZLETESEN LÁSD
AZ SZ-2 TERVLAPON

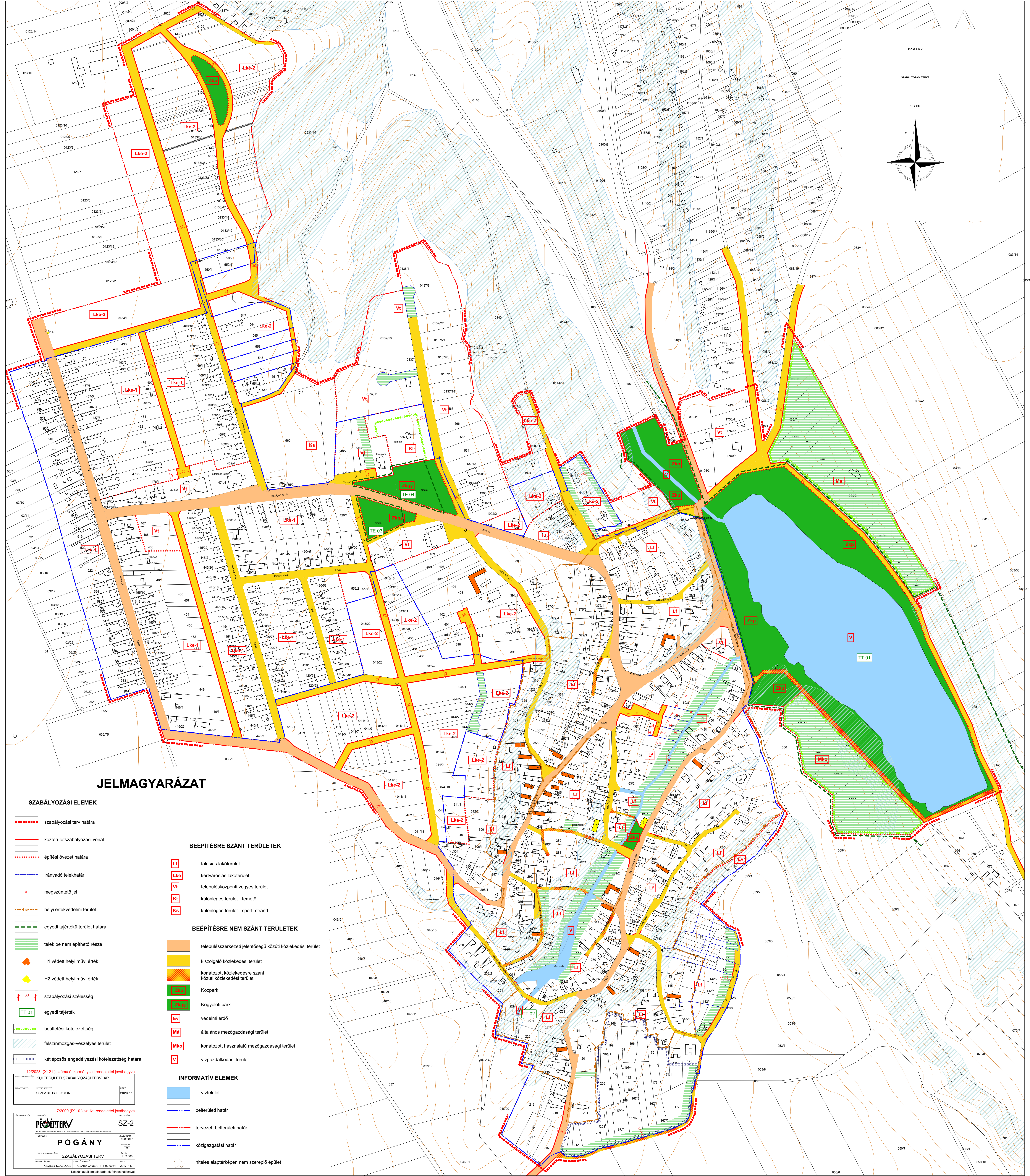
RÉSZLETESEN LÁSD AZ SZ-2 TERVLAPON

RÉSZLETESEN LÁSD
AZ SZ-2 TERVLAPON

19/2020 (X.19.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyva		
TERV MEGNEVEZÉSE	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ	
TERVTERVEZŐK	TERV TARTALMA	HELYI
MEZŐGAZDASÁGI KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN	CSABA DERS TT-02-0027	2020.10.

7/2009 (X.10.) sz. Kt. rendelettel jóváhagyva		
TERVTERVEZŐK	TERV TARTALMA	HELYI
MEZŐGAZDASÁGI KÖZVETLEN KÖZVETLEN KÖZVETLEN	CSABA DERS TT-02-0027	2020.10.
TERV MEGNEVEZÉSE	SZABÁLYOZÁSI TERV	HELYI
KISZÉLY SZABÁLYOZÁSI	CSABA DERS TT-02-0027	2020.10.

Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

szabályozási elemek

- szabályozási terv határa
- községi szabályozási vonal
- építési övezet határa
- irányadó telekhatár
- megszüntetési jel
- helyi értékvédelmi terület
- egyedi tájértékű terület határa
- telek be nem építhető része
- H1 védett helyi művelési érték
- H2 védett helyi művelési érték
- szabályozási szélesség
- egyedi tájérték
- beültetési kötelezettség
- felzárkózás-veszélyes terület
- kétféle engedélyezési kötelezettség határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lf falusias lakóterület
- Lke kertvárosias lakóterület
- Vt településközponti vegyes terület
- Ks különleges terület - temető
- Ks különleges terület - sport, strand

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- településszerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület
- kiszolgáló közlekedési terület
- korlátozott közlekedésre szánt közúti közlekedési terület
- Közpark
- Kegyeleti park
- védelmi erdő
- általános mezőgazdasági terület
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület

INFORMATÍV ELEM

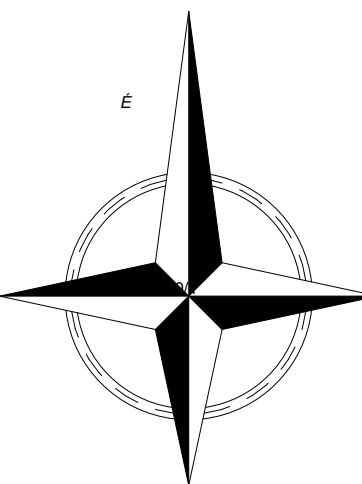
- vízfelület
- belterületi határ
- tervezett belterületi határ
- közigazgatási határ
- hiteles alapterkép nem szereplő épület

12/2023. (XII.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyva			
KÖZTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV			
TERVEZŐ	TERVEZÉSI ÉRTÉK	TERVEZÉSI ÉRTÉK	TERVEZÉSI ÉRTÉK
POGÁNY	CSABA DFT-02-0037	2023. 11. 1.	2023. 11. 1.
7/2009. (IX.10.) sz. Kt. rendelettel jóváhagyva			
SZ-2			
POGÁNY			
TERVEZŐ	TERVEZÉSI ÉRTÉK	TERVEZÉSI ÉRTÉK	TERVEZÉSI ÉRTÉK
POGÁNY	CSABA DFT-02-0037	2023. 11. 1.	2023. 11. 1.
Készült az állami alaptérkép felhasználásával			

POGÁNY

SZABÁLYOZÁSI TERV

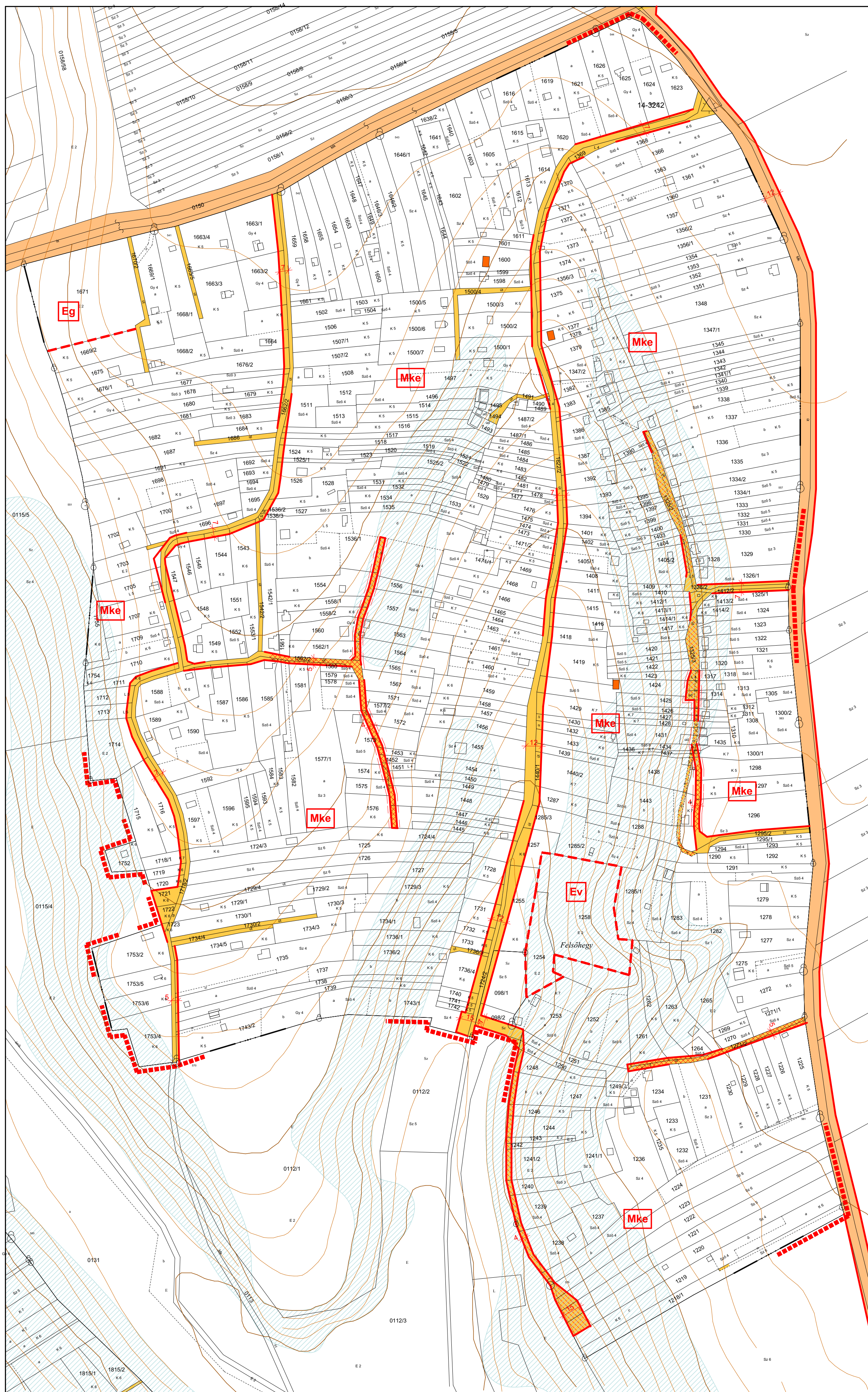
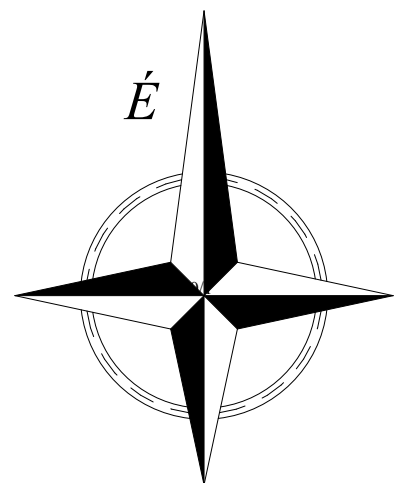
1:2000



POGÁNY

SZABÁLYOZÁSI TERVE

1 : 2 000



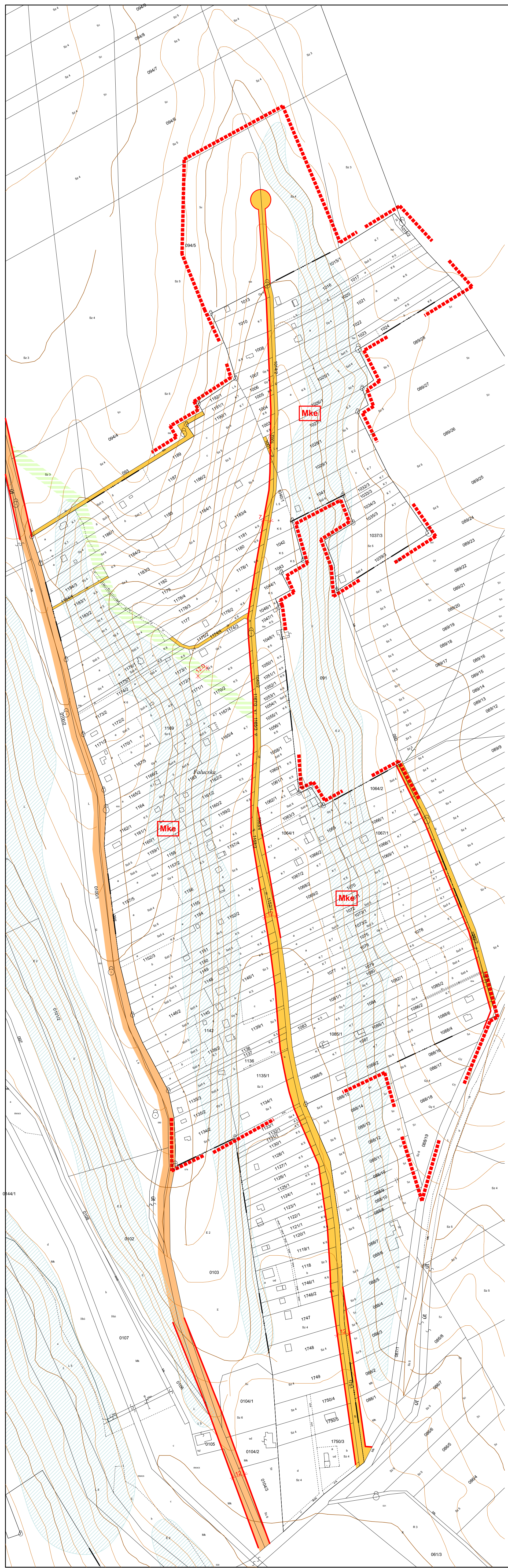
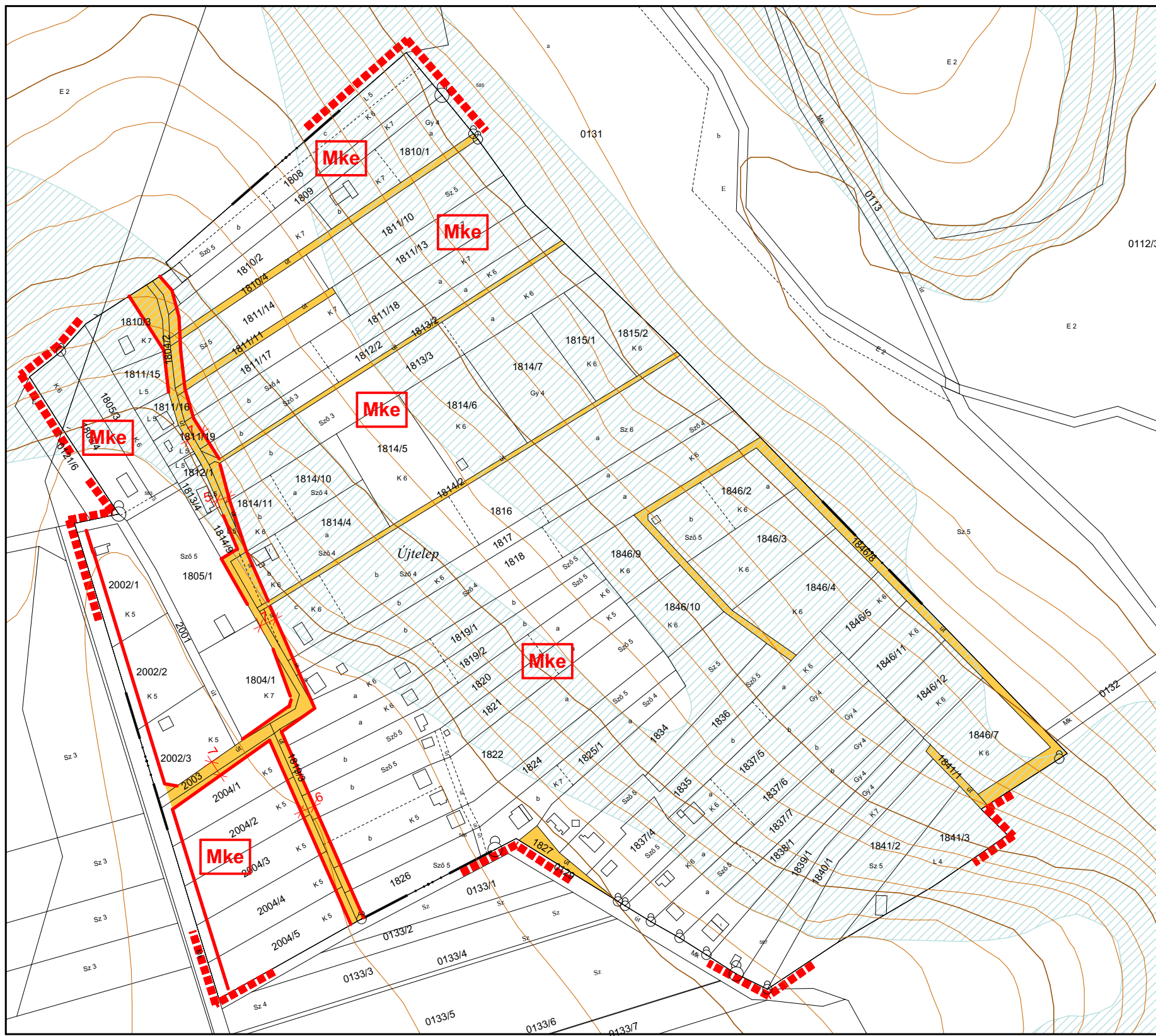
JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- szabályozási terv határa
- közüterületszabályozási vonal
- területfelhasználási egység határa
- telek be nem építhető része
- H1 védett helyi művi érték
- szabályozási szélesség
- felszínmozgás-veszélyes terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- településszerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület
- közüti közlekedési terület
- korlátozott közlekedésre szánt közúti közlekedési terület
- Eg gazdasági erdő
- Ev védelmi erdő
- Mke kertés mezőgazdasági terület



12/2023. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyva		
TERV MEGNEVEZÉSE	KÜLTÉRÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV LAP	
TÁRSZERVEZŐK	VEZETŐ TERVEZŐ CSABA DIÉNS TT-02-0637	KÉLT 2023. 11.
7/2009 (IX.10.) sz. Kt. rendelettel jóváhagyva		
TÁRSZERVEZŐ	TERVEZŐ PECEPÉRTÉV	PROJEKCIÓ SZ-3
HELYISZN	POGÁNY	
TERV MEGNEVEZÉSE	SZABÁLYOZÁSI TERV	LEPTÉK 1 : 2 000
MAJKATARSÁK	VEZETŐTERVEZŐ KISZÉLY SZABOLCS	KÉLT 2017. 11.
Készült az állami alapadatok felhasználásával		

3. számú melléklet a 7/2009. (IX. 10.) rendelethez

A FÁK LOMBKORONA ÁTMÉRŐJE

Név	koronaátmérő	
	m	
<i>Acer campestre</i>	14	(juhar)
- <i>ginnala</i>	8	(tűzvörös juhar)
- <i>negundo</i>	20	
- <i>platanoides</i>	22	
- <i>pseudoplatanus</i>	20	(hegyi juhar)
- <i>saccharinum</i>	18	
- <i>tataricum</i>	9	
<i>Aesculus x carnea</i>	12	(vadgesztenye)
- <i>hippocastanum</i>	15	
- <i>pavia</i> és <i>octandra</i>	7	
<i>Ailanthus altissima</i>	15	(bálványfa)
<i>Alnus</i> fajok	12	(éger)
<i>Amygdalus communis</i>	8	
<i>Betula</i> fajok	7	(nyír)
<i>Broussonetia papyrifera</i>	12	
<i>Carpinus betulus</i>	17	(gyertyán)
- <i>orientalis</i>	8	
<i>Carya cordiformis</i>	20	
<i>Castanea sativa</i>	25	(szelídgesztenye)
<i>Celtis australis</i>	11	(ostorfa)
- <i>occidentalis</i>	19	
<i>Cerasus avium</i>	12	(cseresznye)
- <i>mahaleb</i>	12	
- <i>serrulata</i>	10	
<i>Cerasus vulgaris</i>	7	
<i>Cercis canadensis</i>	9	
- <i>siliquastrum</i>	13	(júdásfa)
<i>Cladrastis lutea</i>	8	
<i>Corylus colurna</i>	16	(török mogyoró)
<i>Crataegus x lavallei</i>	7	
- egyéb fajok	8	
<i>Cydonia oblonga</i>	6	
<i>Diospyros lotus</i>	12	
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	12	(keskenylevelű ezüstfa)
<i>Evodia hupehensis</i>	12	
<i>Fagus silvatica</i>	21	(bükk)
<i>Fraxinus ornus</i>	8	(kőris)
- egyéb fajok	15	
<i>Gleditsia triacanthos</i>	13	(lepényfa)
<i>Gymnocladus dioica</i>	16	
<i>Juglans nigra</i>	23	
- <i>regia</i>	15	(dió)
<i>Koelreuteria paniculata</i>	9	(csörgőfa)
<i>Liriodendron tulipifera</i>	18	(tulipánfa)
<i>Maclura pomifera</i>	8	
<i>Magnolia acuminata</i>	10	(liliomfa)
- <i>kobus</i>	8	

- x soulangiana	7	
Malus baccata és pumila	9	(vadalma)
- sargentii, floribunda	5	
- egyéb fajok	7	
Morus alba	13	(eperfa)
- nigra	10	
Ostrya carpinifolia	10	
Padus avium	10	
- serotina	8	
Paulownia tomentosa	13	(császárfa)
Persica davidiana	7	
- vulgaris	7	
Platanus hispanica	25	(platán)
Populus alba	23	(nyár)
- x canescens	23	
- x canadensis	18	(óriás nyár)
- nigra	18	
- tremula	19	
- simonii	8	(kinai nyár)
Prunus cerasifera	8	(meggy)
Pterocarya fraxinifolia	12	(kaukázusi szárnyasdió)
Pyrus pyraeaster	12	(vadkörte)
Quercus cerris	25	(tölgy)
- farnetto	14	
- libani	8	
- petraea	25	
- pubescens	10	
- robur	30	
- rubra és palustris	28	
- x turneri		
var. pseudoturneri	10	
Rhus hirta	6	
Robinia hispida	4	(akác)
- pseudoacacia	15	
Salix alba	14	
- caprea	8	
- matsudana	10	
Sophora japonica	18	(pagodafa)
Sorbus fajok saját gyökéren		(berkenye)
- aria	8	
- aucuparia	10	
- degeni	13	
- torminalis	13	
Sorbus fajok birs alanyon	7	
Tilia cordata	20	(kislevelű hárs)
- egyéb fajok	15	
Ulmus laevis, scarba	13	(szil)
- minor	10	
- pumila	7	

