

**Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
14/2006. (IX. 19.) számú rendelet módosításáról szóló 7/2011. (V.4.) számú rendelete a  
Pátka Község Helyi Építési Szabályzata**

Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXXVII. Törvény 6. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak alapján, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörében eljárva a község építési rendjének biztosítása érdekében megalkotja Pátka Község Helyi Építési Szabályzatát, és elrendeli annak alkalmazását az alábbiak szerint.

## **I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **1. §.**

(1) A rendelet hatálya – a Lesvölgyi Lakópark területét kivéve – Pátka Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési munkát végezni – a bányaműveléshez szükséges föld alatti építmények kivételével – valamint ezekre hatósági engedélyt adni csak az általános érvényű országos előírások (Étv., OTÉK, stb) és e rendelet előírásai szerint szabad.

### **2. §**

(1) Pátka Község – Földhivatal által nyilvántartott – belterületi határvonalát, építési övezeteit és övezeteit jelen rendelet 1. és 2. sz. övezeti térképi valamint a ...../2006. sz. Határozattal megállapított TSzT-1 Településszerkezeti és terület felhasználási módosítások c. rajz tüntetik fel.

(2) Építményt elhelyezni a településszerkezetre kiható közművek (gáz, villamos..stb), illetőleg egyéb esetekben a vonatkozó külön jogszabályokban megállapított védőtávolságok figyelembevételével lehet.

(3) Építményt közterületen elhelyezni csak a tűzvédelmi szakhatóság által előírt tűztávolság megtartásával lehet. A közterületi építmények építménymagasság nem érheti el a környezetében elhelyezkedő építmények építménymagasságát. Építési anyag céljából csak természetes anyagok használata engedélyezhető.

## **II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

### **Általános előírások**

### **3. §**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre szán területei:

- a) Kertvárosias lakóterület
- b) Falusias lakóterület
- c) Településközpont vegyes terület,
- d) Gazdasági terület
  - egyéb ipari gazdasági terület,
  - kereskedelem, szolgáltatás gazdasági terület

e) Különleges terület

- nagy zöldfelülettel rendelkező különleges terület (sport-rekreáció, temető)
- bánya terület.

(2) A meglévő beépítésre szánt területeken a beépítés feltétele a teljes közművesítettség, annak megvalósulásáig azonban az illetékes hatóságok által elfogadott egyedi közmű is alkalmazható.

(3) A beépítésre szánt területeken a használatbavételi engedély kiadásáig legalább a szántóterület biológiai aktivitásértékének megfelelő – teljes telekterületre számított legalább 1 db nagy lombkoronájú fa/250 m<sup>2</sup> és 40 db örökzöld vagy lombhullató cserje/250 m<sup>2</sup> megóvásával, illetőleg telepítésével, valamint a kötelező zöldfelület fennmaradó területének gyepszintű növényzettel történő betelepítésével – értéket kell biztosítani.

Az előírt zöldfelületi minimum-érték, illetőleg a kötelező ültetés növényanyaga tetőkertek, zöld homlokzatok létesítésével az – OTÉK 25. §.hoz fűzött szerkesztői alkalmazási jegyzet szerint – csökkenthető.

(4) A beépítésre szánt területeken a telekhatártól számított legkisebb ültetési (telepítési) távolság:

- 30,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 3,0 m,
- 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa, valamint bokor esetében 0,5 m.

(5) A beépítésre szánt területeken állattartó épületeket az állattartásról szóló helyi rendeletben foglaltak szerint lehet elhelyezni.

(6) Az önkormányzat kétlépcsős építési engedélyezési eljárást rendel el a helyi értékvédelmi területen. Elvi építési engedélyezési eljárásban kell tisztázni a beépítési, építészeti, településképi és környezetvédelmi feltételeket.

(7) Lakó- és közvetlenül lakóterülethez kapcsolódó területek csak olyan területhasználat, illetve olyan építmények engedélyezhetők, amelyek:

- a) Környezetvédelmi hatástanulmányt nem igényelnek,
- b) Pontforrásainak emissziója a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet szerinti többlépcsős zónarendszer vonatkozó határértékeinek megfeleltethető,
- c) Tevékenységükből eredő zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a környezetet, lakóterületet nem szennyezik,
- d) Tevékenységükből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatással nem terhelik,
- e) A szomszédos lakóterületek, létesítmények használatát e rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarják,
- f) Saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű üzemi gépjárműforgalmat nem okoznak és nem vonzanak
- g) Betartják a vonatkozó külön jogszabályokban megállapított védőtávolságokat.

(8) Építmény közterületen történő elhelyezésének módját és feltételeit elvi építési engedélyben kell tisztázni.

(9) Építményt közterületen elhelyezni csak a tűzvédelmi szakhatóság által előírt tűztávolság megtartásával lehet.

(10) A szabadtéri parkolók területén összegyűlő csapadékvíznek a befogadásba vezetése előtt biztosítani kell a szennyezés mentesítését.

### **Lakóterületek általános előírásai**

#### **4.§**

(1) A lakóterület építési övezeteit a 1. sz. övezeti térkép (Lf-1, Lf 1.1, Lf-1.2, Lf-2, Lf-2.1), valamint az SzT-1 fehérvári úti telkek beépítésének szabályozásai tervei és az SzT-2 Béke-tanya beépítésének szabályozási terve (Lke1, Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke-6) határolja le.

(2) A Szabályozási Tervek kötelező elemei:

- a közterületeket meghatározó szabályozási vonalak
- az építési övezetek határai
- a kötelező rangú tervezett telekhatárok
- az építési területek telken belüli elhelyezése
- az építési területek mélységi mérete
- az előkert mérete
- a telkeken belüli védőövezetek
- az építési övezetre meghatározott:
  - beépítési mód,
  - beépítettség mértéke (%),
  - az építhető épületek építménymagassága (m),
  - az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>),

(3) A kötelező elemek csak a rendelet és a szabályozási terv módosításával változtathatók meg.

(4) Irányadó szabályozási elem minden, a fenti felsoroláshoz nem tartozó előírás.

(5) Az irányadó szabályozási elemek a telekalakítási, illetve az engedélyezési szakaszban kerülnek véglegesítésre.

(6) A javasolt telekhatárok az előírások által megengedett legkisebb telekszélességnek megfelelő telekkialakítások jelenítik meg. Nagyobb telekszélességek választása megengedett a szabályozási terv módosítása nélkül.

(7) Amennyiben a tervezett lakóépület és melléképítmények hátsó oldalhomlokzata és a kialakított telek oldalhatára között legalább 4 méter biztosítható, az épület szabadon állóan is elhelyezhető.

(8) Ha a már beépített telek méreteiben nem felel meg az építési előírásoknak, de a vonatkozó egyéb országos építési előírások betarthatók, a meglévő épült felújítható, bontás esetén beépíthető az eredeti beépítettség mértékéig az előírt építménymagasság betartásával.

(9) Ha a meglévő építmények magassága meghaladja az előírások, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága nem haladhatja meg az eredeti mértéket.

## **Kertvárosias lakóterület részletes előírásai**

### **5. §**

(1) A terület alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 13. § (2) pontja szerinti épületek, továbbá kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, valamint sportlétesítmény helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen melléképítmények – az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pont j), k), 1) pontjaiban foglaltak kivételével – elhelyezhetők.

(4) Lke1 építési övezet

- a kialakítható telek területek: 700 m<sup>2</sup>
- a beépítési mód: oldalhatáros és szabadon álló, a szabályozási terv szerint,
- a megengedett beépítettség mértéke: 25 %,
- az építési övezetben a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni,
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m,
- az előírt zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- az előkert mérete 8 m,
- az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete: 6,0 m,
- a terepadottságokat kihasználva a gépkocsi-tároló terepszint alatt is építhető, maximum 3 személygépkocsi elhelyezésére.

(5) Lke2.1 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- legkisebb telekszélesség: 16,0 m,
- a beépítési mód: oldalhatáros,
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %,
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
- az előírt zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
- a tető cserépfedéses
- a tető hajlásszöge: 40-45 fok
- az előkert mérete: 5,0 m
- a hátsókert mérete: 15,0 m
- a terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető

(6) Lke2.2

- a kialakítható telek területe: 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet,
- a legkisebb telekszélesség: 16,0,
- a beépítési mód: oldalhatáros
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- a tető cserépfedéses

- a tető hajlásszöge: 40-45 fok
- az előkert mérete: 5,0 m
- az utca vonalától mért 43,0 m-en túl zajvédelmi követelményeknek is megfelelő, a 20 kV-os vezeték védelmét is figyelembe vevő fásított sáv kialakítása kötelező
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető

(7) Lke2.3 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- legkisebb telekszélesség: 16m
- a beépítési mód: oldalhatáros
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- a tető cserépfedéses
- a tető hajlásszöge: 40-45 fok
- az előkert mérete: 5,0 m
- a hátsókertben az erőd vonalától mért 12 m-en szélességben beépítés és beültetés nélküli gyepesített védőterületet kell kialakítani,
- amennyiben az épületek/építmények hátsó homlokvonala eléri a védőterült vonalát, a homlokfalat tűzfalként kell megépíteni,
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(8) Lke3 építési övezet

- a kialakítható telek területek: szabályozási terv szerint,
- a beépítési mód: oldalhatáros,
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %
- a megengedett legkisebb építménymennyiség: 4,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- a tetőidom nyeregtető, cserépfedéssel,
- az előkert mérete: 35,0 m
- a hátsókertben az erőd vonalától mért 12 m-en szélességben beépítés és beültetés nélküli gyepesített védőterületet kell kialakítani,
- amennyiben az épületek/építmények hátsó homlokvonala eléri a védőterült vonalát, a homlokfalat tűzfalként kell megépíteni,
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(9) Lke4 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód: oldalhatáros
- a megengedett beépítettség mértéke: 25 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- a tetőidom nyeregtető, cserépfedéssel,
- az előkert mérete: 5,0 m
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(10) Lke5 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet

- a beépítési mód: oldalhatáros
- a megengedett beépítettség mértéke: 25 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- a tetőidom nyeregtető, cserépfedéssel,
- az előkert mérete: 4,0 és 5,0 m (az érvényességi szakaszok a szabályozási tervben jelöltek),
- a hátsókertben az erőd vonalától mért 12 m-en szélességben beépítés és beültetés nélküli gyepesített védőterületet kell kialakítani
- amennyiben az épületek/építmények hátsó homlokvonala eléri a védőterült vonalát, a homlokfalat tűzfalként kell megépíteni,
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

#### (11) Lke6 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód: oldalhatáros
- a megengedett beépítettség mértéke: 20 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- a tetőidom nyeregtető, cserépfedéssel,
- az előkert méretek: 4,0 m
- a hátsókertben a telek vonalától mért 50 m szélességben beépítés nélküli védőterületet kell kialakítani
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető

### **Falusias lakóterület részletes előírásai**

#### **6. §**

##### (1) Lf-1 falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe: 1400 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 20 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- az előkert mérete az utcában kialakult szerint
- a tetőidom az utcában kialakult szerint

##### (2) Lf-1.1 falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe: 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- az előkert mérete az utcában kialakult szerint
- a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni
- a tetőidom az utcában kialakult szerint

(3) Lf-1.2 falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe a kialakult m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 50 % (BM hozzájárulással)
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 40 %
- az előkert mérete 5 m
- a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni
- a tetőidom az utcában kialakult szerint

(4) Lf- falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 20 %
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- az előkert mérete az utcában kialakult szerint
- a tetőidom az utcában kialakult szerint
- 

(5) Lf-2.1 falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe: 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %
- az előkert mérete az utcában kialakult szerint
- a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni
- a tetőidom az utcában kialakult szerint

### **A településközpont vegyes terület általános előírásai**

#### **7. §**

(1) A településközpont vegyes terület építési övezeteit az 1. sz. övezeti térkép (Vt) és az SzT-2 Béke-tanya beépítésének szabályozási terve (Vt2) tervalap határolja le.

(2) A területeken az OTÉK 16. § (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el, kivéve a parkolóházat és az üzemanyagtöltő. Kivételesen elhelyezhető egyéb nem zavaró hatású gazdasági építmény.

(3) A területeken megengedett beépítettséget több önálló rendeletetésű épülettel is ki lehet használni.

### **Településközpont vegyes terület részletes előírásai**

#### **8. §**

(1) Vt településközpont vegyes építési övezet

- a kialakítható telek területe 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód szabadon álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 40 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 7,5 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 30 %
- az előkert és a hátsókert mérete: 5,0 m
- az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók a telken belül fásítottan helyezhetők el
- az övezetben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket kell biztosítani.

(2) Vt2 településközpont vegyes építési övezet

- a kialakítható telek területe 600 m<sup>2</sup>
- a beépítési mód: oldalhatáros és szabadon álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 7,5 m
- az épületek Kossuth utca – Zámolyi összekötő út felőli építménymagasságnak megengedett legkisebb mértéke: 4 m
- az előírt zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %
- az előkert mérete: 5 m
- az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete: 6,0 m

**Gazdasági terület**  
**Ipari terület**

**9. §**

(1) A gazdasági terület építési övezeteit az 1. sz. övezeti térkép határolja le.

(2) Gip ipari építési övezet

- a kialakítható telek területe 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód szabadon álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 40 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 7,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 30 %
- az előkert és a hátsókert mérete 10,0 m
- az övezetben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket kell biztosítani.

(3) Gip-m ipari építési övezet (meglévő major-területe)

- a kialakítható telek területe a kialakult m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód szabadon álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 40 %
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 7,0 m
- az előírt zöldfelület mértéke: 25 %
- az előkert és a hátsókert mérete 10,0 m



- (4) Gksz kereskedelmi-szolgáltató építési övezet
- a kialakítható telek területe 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
  - a beépítési mód szabadon álló
  - a megengedett beépítettség mértéke: 40 %
  - a megengedett legkisebb építménymagasság: 7,0 m
  - az előírt zöldfelület mértéke: 25 %
  - az előkert és a hátsókert mérete 10,0 m

### **különleges terület**

#### **10. §**

(1) A különleges terület építési övezeteit (Ks, Kt, Kb, Ksh) az 1. sz és 2. sz övezeti térképek, valamint az SzT-3 szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(2) Ks építési övezet (sporttelep)

- az övezetben a nagy kiterjedésű sportolási célú területek tartoznak
- a kialakítható telek területe a kialakult m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód szabadon álló
- a megengedett beépítettség mértéke 10 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5

(3) Ksh építési övezet (Rovákja horgászcentrum)

- az övezetben Rovákja horgászto és hozzá kapcsolódó sport-szabadidő célú területek tartoznak
- a beépítésre szánt terület tovább nem osztható
- a területen a sporthorgászathoz és egyéb sport-szabadidő tevékenységhez kapcsolódó létesítmények, valamint a szükséges közlekedési, közüzemi és energia ellátási létesítmények helyezhetők el
- a területen több önálló rendeltetésű épület helyezhető el
- a beépítési mód szabadon álló, az épületek közötti legalább 6,0 m távolság megtartásával
- a megengedett beépítettség mértéke: 10 %
- előírt zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 m
- a lakó- és szolgáltató épületek 42-50 fokos dőlésszögű magas tetővel, épületcsoportonként azonosan, cserép- vagy nádfedéssel kell megépíteni,
- a szolgáltató épületek a kijelölt területeken lehet megvalósítani. A sportterületekhez tartozó épületek, építmények a kiszolgáló területeken építhetők meg
- az épületek között kerítés nem építhető, zöld sáv kiépítése engedélyezhető
- a sportlétesítmények funkcionális követelmények miatt szükséges bekerítése a vonatkozó szabványok és előírások szerint megengedett
- a nyílt sportterületek kialakítása parképítési terv alapján engedélyezhető, amelynek részét képezik a sportterületek is
- **A tó védőterületét jellemzően zöldterület jelleggel lehet használni, ezen területen építmények kizárólag az alábbi esetben helyezhetők el:**
  - (a) 16.§ (3) pontjában meghatározott építmények, épületek, valamint**
  - (b) olyan funkciójú épület, építmény, mely a rendezési terv módosításakor vagy előtte építési engedéllyel rendelkezett.**

(4) Kt építési övezet (temető)

- a kialakítható telek területek a kialakult m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód szabadon álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 10 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság 10 m

(5) Kb (bányaterület) építési övezet

- az övezetben kizárólag a bányüzemeléssel kapcsolatos építmények helyezhetők el a szükséges mértékben a kialakult állapothoz illeszkedően,
- a bányaterület legalább 15 m széles többszintes növényzással kell körbevenni
- a bányászati tevékenység folytatójának a terület bányászatának befejezése után gondoskodnia kell a bányaterület utóhasznosításáról és rekultivációjáról.

### **III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI** **Általános előírások**

#### **11. §**

A rendelet hatálya alá tartozó beépítésre nem szánt területek:

- a) közlekedési és közmű terület
  - közút közlekedési terület,
  - vasút közlekedési terület,
- b) zöldterület
  - közpark,
- c) erődterület
  - védelmi (védett és védő) erődterület,
  - gazdasági erődterület,
  - egészségügyi-szociális, turisztikai erődterület
- d) mezőgazdasági terület
  - mezőgazdasági terület,
  - kiskert mezőgazdasági terület,
- f) vízgazdálkodási terület

#### **Közlekedési és közmű terület**

#### **12. §**

(1) A közlekedési területbe az országos közutak és a csomópontok, az önkormányzati közutak, közterek (KÖu), továbbá a vasút (KÖv) területei tartoznak.

(2) Az övezetben az OTÉK 26. §-a szerinti építmények helyezhetők el, az alábbi kiegészítésekkel:

- a) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető,
- b) Külterület mező- és erőgazdasági (üzemi) utak, dűloutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(3) Az új kiszolgáló utak lakóutcák, csökkentett sebességű övezet vagy lakó-, pihenő övezetként történő megjelöléssel.

- (4) A közutak céljára a következő szabályozási szélességet kell biztosítani:
- Kiszolgáló utak esetén 16,0 m
  - Vegyes használatú kiszolgáló út esetén 12,0 m
  - Korszerűsített mezőgazdasági utak esetén 9,0 m
  - Gyalogút esetén 7,0 m
- (5) A közlekedési területen a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, utcabútorok helyezhetők el és utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (6) A kiszolgáló utak tervezési osztálya: B.VI.d.D.
- (7) Kivételen esetben maximum két telek közlekedési kapcsolatára felhasználhatók a gyalogutak is, megfelelő teherbírású kiépítéssel.
- (8) Közérdekből közútnak lehet minősíteni olyan területet a Képviselő-testület határozatával, mely az adott rendezési tervben nem szerepel, azzal a feltétellel, hogy a rendezési terv módosításáról az Önkormányzat utólag gondoskodik.**
- (9) Közmű építése kapcsán a közmű létesítmények elhelyezéséhez kapcsolódó telekalakítás alkalmával a telekalakítási szabályok építési övezetek területére vonatkozó előírásaitól egyedileg el lehet térni a Képviselő-testület határozata alapján a szükséges mértékben.**

## Zöldterület

### 13. §

- (1) A zöldterült övezeteit (Z) az 1. sz övezeti térkép, valamint az SzT-2 Béke-tanya beépítésének szabályozási tervlapja jelöli meg.
- (2) Az övezetre az OTÉK 27. §-ának előírásait kell alkalmazni.
- (3) Az övezetben elhelyezhető építmények megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m.
- (4) Az övezetben a terület legalább 70 %-án háromszintes zöldfelületet kell kialakítani, úgy, hogy annak minden 150 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db nagy lombkoronájú fa, 40 db örökzöld vagy lombhullató cserje telepítendő, a fennmaradó terület pedig gyepesítendő.

## Erdőterület

### 14. §

- (1) Az erdőterület övezeteit (Ev, Eg, Ee) a 2. sz övezeti térkép határolja le.
- (2) Az erdőterület övezetében tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető
- (3) Ev övezet
- Az övezetben az elsődlegesen védelmi (védett és védő) erdők tartoznak,
  - Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Eg övezet

- Az övezetbe az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők tartoznak,
- Az övezetben az OTÉK 28. §-ának (4) bekezdésében foglaltak szerint helyezhető el építmény legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.

(5) Ee övezet

- az övezetbe az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők tartoznak,
- az övezetben az OTÉK 28. §-ának (4) bekezdésében foglaltak szerint helyezhető el építmény legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.

### **Mezőgazdasági terület**

#### **15. §**

- 1) A mezőgazdasági terület övezeteit (Má, Mk) a 2. sz övezeti térkép jelöli
- 2) A mezőgazdasági terület övezeteiben tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető
- 3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a meglévő mezsgyefásítást meg kell tartani
- 4) Má (általános mezőgazdasági) övezet
  - az övezetben az OTÉK 29. §-ában foglaltak szerint helyezhető el építmény
  - az övezetben a beépítési mód szabadon álló
  - az övezetben az előkert mérete 25,0 m
- 5) Mk (mezőgazdasági kiskert) övezet
  - az övezetbe a volt zártkert és szőlő-gyümölcs területek tartoznak,
  - az övezetbe
    - a 1500 m<sup>2</sup> területet el nem érő telken az OTÉK 29. §-ában foglaltak szerint
    - az 1500 m<sup>2</sup> területet meghaladó telken – az erre vonatkozó BM hozzájárulás alapján – legfeljebb 5 %-os beépítettséggel helyezhető el építmény, ha a telek minimális szélessége eléri a 14 m-t és a közterületi kapcsolat biztosított
  - az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m
  - az övezetben az előkert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél
  - az övezetben a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **16. §**

- 1) A vízgazdálkodási terület övezeteit (V, Vv, Vh) a 2. sz övezeti térkép és az SzT-3 szabályozási tervlap határolja le.
- 2) A vízgazdálkodási övezetekbe tartoznak:
  - Folyó- és állóvizek medre és parti sávja,
  - Vízbeszerezési területek és védőterületeik,
  - Ivóvízellátást szolgáló létesítmények területei,
  - Felszíni csapadékvíz elvezető csatornák és záportározók.

3) Az övezetben csak a vízgazdálkodással és a vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

#### **IV. ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK** **Régészeti lelőhelyek védelmének előírásai**

##### **17. §**

- 1) A védelem alatt álló régészeti lelőhelyeket a rendelet 3. számú melléklete és az övezeti térképek jelölik.
- 2) A Béke-tanya területe régészeti érintett terület, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni az engedélyeztetési eljárásokba
- 3) A rendelet hatálya alá eső területeken előkerülő régészeti leletek esetén mentő feltárást kell végezni.

#### **Országos építészeti értékvédelem előírásai**

##### **18. §**

- 1) A védelem alatt álló építményeket a rendelet 4. számú melléklete és az övezeti térképek jelölik.

#### **Helyi építészeti értékvédelem előírásai**

##### **19. §**

- 1) Helyi értékvédelem alatt áll az 1. sz. övezeti térképen körülhatárolt egyedi településszerkezetet és telekstruktúrát jelentő településterület (he).
- 2) A helyi értékvédelem alatt álló területen belüli közterületek nem változtathatók meg
- 3) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények bővítését, átalakítását, felújítást úgy kell megvalósítani – az (5) bekezdésben előírtak fennállása esetén, - hogy az az építmény korhű megjelenését biztosítsa tömegkialakításában, tetőformájában, homlokzati jellegében (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok, színezés), belső kialakításában.
- 4) Amennyiben a (3) bekezdésben foglaltak a jó műszaki állapothoz szükséges fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét, illetőleg az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges költségek mértékét meghaladják, az önkormányzat a többletköltséget esetenként megtéríti.
- 5) A helyi egyedi védelem alatt álló építményeket a rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

#### **Táj- és természetvédelem előírásai**

## **20. §**

- 1) Az országos védelem alatt álló természetvédelmi területeket és a természet értékekben gazdag (egyéb védett természeti érték) területeit az övezeti térképek tartalmazzák.
- 2) A helyi védelem alatt álló természet- és tájvédelmi területeket az övezeti térképek tartalmazzák, amelyekre a védetté nyilvánításukról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.
- 3) A helyi védelem alatt álló természet- és tájvédelmi területeken csak az OTÉK 32. § szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természeti és táji értékeket nem károsítják.
- 4) Az erdők, védőfásítások telepítésénél a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.

### **Egyéb védelmi előírások**

## **21. §**

- 1) A védelmi rendeltetésű erdők határvonalán a lakótelkek irányában 12,0 m széles védelmi sávot kell biztosítani tűzbiztonság növelése érdekében.
- 2) A fehérvári úti tömbben az 575/1 hrsz-ú út vonalában a szabályozási tervben jelzett területen zajvédelmi értékkel bíró zöld sávot kell kialakítani.
- 3) A Béke- tanya területe régészeti érintett terület, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni az engedélyeztetési eljárásokba.

## **V. KÖZMŰHÁLÓZATOK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK**

### **Általános előírások**

## **22. §**

- 1) A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell betartani. A vezetékek védőtávolságát biztosítani kell az üzemviteli, karbantartási és felújítási célú hozzáférés, valamint az vezetékek védelme érdekében.
- 2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy önálló telken belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a helyigényt szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani.
- 3) Az utak alatt a közművel elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni.
- 4) A föld felett megjelenő közműlétesítmények és berendezések településképi és esztétikai követelményeknek is meg kell feleljenek.

### **Vízellátás**

## 23. §

- 1) A tervezett és rekonstrukcióra kerülő vezetékekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- 2) Amennyiben egy létesítmény oltóvíz igénye meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyisége, helyi tűzvíz tároló építésével kell kiegészíteni a hálózati kapacitást.
- 3) A beépítésre nem szánt területeken lakás céljából szolgáló új épület, illetve meglévő épület ilyen célú átsorolása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítása esetén engedélyezhető.

## Szennyvízelvezetés és –kezelés

## 24. §

- 1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelem érdekében a településen a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
  - a) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakban történő szennyvízbevezetéseket létesíteni tilos, az előforduló eseteket meg kell szüntetni
  - b) A szennyvizek szikkasztásos kezelése a település teljes közigazgatási területén tilos, még átmenetileg sem engedélyezhető
  - c) A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig beépítésre szánt területeken vízjogi engedélyeztetést követően egyedi szennyvíztisztító berendezés kiépítése szükséges. Zárt tározóba gyűjtés esetén, a használatbavételt megelőzően, a víztartási próbára meg kell hívni KÖDU+KÖVIZIG Fejér Megyei Szakasz mérnökséget. A vízfelhasználás és szennyvízelhelyezést dokumentálni kell.
- 2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha:
  - a) A napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre kell szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre,
  - b) A napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll, továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. Amennyiben a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, úgy ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást. Ellenkező esetben a létesítmény nem engedélyezhető.
  - c) A szippantott szennyvizet csak a hatóságok által engedélyezett előkezelési létesítményekben, illetve lerakó helyeken szabad elhelyezni.
- 3) Amennyiben a közüzemi szennyvízcsatorna kiépül és üzembe helyezésre került, úgy a hálózat mentén lévő ingatlanokat rá kell kötni az üzemelő szennyvízcsatornára.

4) Bármely építési övezetben, illetve övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – szennyezettség megengedett mértékéig – elő kell tisztítani.

### **Felszíni vízvezetés**

#### **25. §**

1) A csapadékvíz elvezetés:

- a) A beépítésre szánt területeken előzetes vízjogi engedély alapján kidolgozott szakági terv előirányzata alapján történik,
- b) A beépítésre nem szánt területeken ahol jelentős mennyiségű csapadékvíz összegyűlése várható, legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer ki kell építeni a végbefogadóig és ennek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell,
- c) Közterületi befogadóba magántelekről csapadékvizet vezetni csak vízjogi engedéllyel lehet.

2) A csapadékvíz élővízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. Az építményre építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig, illetve elhelyezhető.

4) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal kisméretű parkoló – pl: lakóterület – legfeljebb 20 férőhelyig létesíthető.

### **Villamosenergia-ellátás**

#### **26. §**

1) A már ellátott területen a villamos-energia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat. A szükségesség váló rekonstrukciókor területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásírási és bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

2) A meglévő-üzemelő berendezések és hálózatok esetében amennyiben a 11/1984. (VII. 22.) IpM rendeletben előírt védőtávolságok nem tarthatók be, és ebből adódóan a villamos berendezések áthelyezése/kiváltása szükséges, a beruházás költségei a fejlesztőt terhelik.

3) A meglévő, valamint a kialakítandó új ingatlanos villamos-energia ellátása érdekében építendő erősáramú hálózatok nyomvonalába csak olyan növényzet telepíthető amely teljes fejlettségi állapotában nem haladja meg a 3 méter magasságot, illetve amelynek oldalirányú



ágai nem érnek be a villamos biztonsági övezetbe. Ellenkező esetben gondoskodni kell a gallyazási munkák elvégzéséről.

## **Földgázellátás**

### **27. §**

- 1) Középnomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.
- 2) Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán szerelhető.

## **Hírközlés, kábeltelevízió**

### **28. §**

- 1) A fejlesztési területeken a HÉSZ hatályba lépése után tervezett távközlési és kábeltelevízió rendszereket földalatti vezetéssel, légkábelrel kell kiépíteni.
- 2) Az utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál biztosítani kell a hírközlési létesítmények elhelyezésének a lehetőségét.
- 3) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény csak engedéllyel helyezhető el településképi és látványtervi előzetes vizsgálatok alapján.

## **Hulladék elhelyezés**

### **29. §**

- 1) Pátka területén keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítási keretében kell a területről eltávolítani.
- 2) A kerti szerves hulladékok kivételével a hulladék csak olyan területen, illetve tárolóedényben tárolható, amely megfelelően vízszigetelt. Veszélyes hulladékot csak elkülönítve gyűjthetőek és tárolhatók.
- 3) A település területén keletkező szippantott szennyvíz elhelyezéséről a csatornázás és szennyvízkezelés kialakítandó rendszeres keretében kell gondoskodni.
- 4) Dögtér, nyílt nagyüzemi komposztáló telep a községben nem létesíthető, és nem tartható fenn.

## **VI. KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

### **30. §**

- 1) Pátka közigazgatási területe védett I. levegőtisztaság-védelmi övezetbe tartozik.
- 2) Levegőtisztaság-védelmi előírások:
  - a) A közigazgatási területen a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. sz melléklete „C” pontja szerinti létesítmények engedélyezhetők. Kivételt képez a Gm övezetben

üzemeltethető szarvasmarha telep, k amelynek kapacitása ezen melléklet „A” pontja szerinti mértékre növelhető.

- b) Az ipari gazdasági övezetekben a levegőszennyezés mértékét az MSZ 21.854:1990 sz. szabvány szerint az alkalmazott technológiai alapján várható valamennyi szennyező-komponensere és valamennyi emisszió-forrásra kiterjedő számítások alapján kell meghatározni. A légszennyező forrás kéménymagasságát a szakhatósági előírásoknak megfelelően kell megállapítani.
- c) Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során biztosítani kell a kiporzás meggátolását (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel ..stb)
- d) Törekedni kell a levegő szennyezését okozó tevékenységek zár térben végzésére.

### 3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A zaj és rezgés elleni védelem biztosítására a 12/1983. (V. 12.) Minisztertanácsi rendeletben foglaltak szerint kell eljárni
- b) A megengedhető határértékek szempontjából a település területe az alábbi kategória besorolása:
  - 1. sz. területi funkció: a Királyberek-dűlő és környezete ( a tervezett Velence-hegység tájvédelmi körzet Pátkára eső része)
  - 2. sz. területi funkció: lakóterületek, kertes mezőgazdasági területek, a különleges területek közül a sport-szabadidő funkciója területek, a zöld területek.
  - 3. sz. területi funkció: településközpont vegyes terület
  - 4. sz. területi funkció: gazdasági és különleges területek, általános mezőgazdasági területek, közlekedési- és közműterületek, vízgazdálkodási területek.

## A föld védelem

### 31. §

- 1) A szélerózió megakadályozása érdekében mezővédő erdősávokat kell telepíteni az egységesen művelt táblák határán.
- 2) A mindenkori gazdaságossági körülményekhez igazítottan, törekedni kell az extenzív és földkímélő technológiák kiterjesztésére a művelt területeken.
- 3) A földmozgatással járó tevékenységek során a humuszos réteg védelmet, összegyűjtését és újrahasznosítását kell szorgalmazni.
- 4) Területet feltölteni csak szennyeződésmentes anyaggal szabad.
- 5) Nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.

## A víz védelem

### 32. §

- 1) A 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet szerint Pátka területe a felszín alatti vizek védelem szempontjából érzékeny terület, az alábbi besorolásban:

- a) „A” fokozottan érzékeny terület a vízgazdálkodási területek határvonalától mért 250 m-en belüli terület. Az ökofolyosó hatásterületének külön jogszabályban való meghatározásáig ez a terület számít az ökofolyosó területének is. Az ökofolyosó területének számítanak még a vízfolyások parti sávjai és a Királyberek-dűlő teljes területe.
- b) „B” érzékeny terület besorolású vízgazdálkodási terület határvonalától mért 250-1000 m-en belüli terület
- c) „C” kevésbé érzékeny terület a közigazgatási terület fentiekén túli további része.

2) Pátka teljes közigazgatási területét a 240/2000 (XII. 23.) Kormányrendelet felszíni vizekre érzékeny területté minősítette. A szennyvizek elvezetéséről a tisztításával kapcsolatos követelményeket ez azt meghatározó külön jogszabályok szerint kell biztosítani.

3) A terület a 49/2001. (IV. 3.) Kormányrendelet alapján nitrát érzékeny területnek minősül, ahol:

- a) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizének a bevezetése nyílt befogadóba. Állattartó telephez tartozó trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől, ivóvíznyerő helytől számított legalább 100 m-en belül.
- b) Az állattartás és szerves trágya felhasználása során a rendelet 1. sz. melléklete jó mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó szabályainak az alkalmazása a mezőgazdasági tevékenységet folytatóra nézve kötelező.

4) A települési önkormányzat jegyzőjének hatósági engedélyre van szüksége olyan kút létesítéséhez, használatba vételéhez és megszüntetéséhez, amely a létesítő házi vízigények 500 m<sup>3</sup>/év mennyiségig terjedő kielégítését szolgálja, valamint – parti szűrősű és karszt vagy réteg vízkészlet igénybevétele, érintése nélkül – kizárólag a talajvíz felhasználásával működik.

5) Vízföldi engedélyre van szüksége – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – a vizimunka, illetve vizilétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatbavételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély).

6) Az új kutak megvalósításánál az ivóvízbázisok védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet szerint meg kell határozni a felszín alatti vízbázis védőidomát, védőövezetét.

## **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

### **33. §**

- 1) Kerítés a telkek határvonalain legfeljebb 1,8 m magassággal létesíthető, az alábbiak szerint:
  - a) Utcai kerítés: maximum 1/3 magasságban készülhet, tömör kivitelben,
  - b) Oldalhatári kerítés: maximum 1/5 hosszban készülhet tömör kivitelben, a további 4/5 hosszban acél, illetve fa kerítésoszlopok között drótfonat vagy élő sövény alkalmazásával.
- 2) A hulladék gyűjtésére szolgáló edények részére szolgáló tároló a kerítéssel együtt kerüljön kialakításra.

3) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy annak következményeként a csapadékvíz saját területen belül kerüljön elvezetésre.

4) Látott felületű beton támfal nem építhető.

## VIII. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELEKEZÉSEK

### 34.§

1) E rendelet módosítása 2011. május 5. napján lép hatályba.

2) E rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik. A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Pátka, 2011. május 2.

P.H.

Nagy Dániel  
Polgármester

Járfás Péterné  
Jegyző

#### Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2011.05.05.

P.H.

Járfás Péterné  
Jegyző