

**Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2006. (IX. 19) számú rendelete
Pátka Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Pátka Község Önkormányzatának Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVII. 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 térképei valamint a/2006. sz. Határozattal megállapított TSzT-1 Településszerkezeti és területfelhasználási 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 építménymagassága 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 szánt 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 m² és 40 db örökzöld vagy lombhullató cserje/250 m² 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:
 - 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) 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 területen 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 befogadóba 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 terve és az SzT-2 Béke tanya beépítésének szabályozási terve (Lke1, Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6) 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 (m²).
- (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 telekkialakításokat 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 épület felújítható, bontás esetén beépíthető az eredeti beépítettség mértékéig az előírt építménymagasság betartásával.
- (9) Ha a meglévő építmények magassága meghaladja az előírásokat, 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), l) pontjaiban foglaltak kivételével – elhelyezhetők.
- (4) Lke1 építési övezet
- a kialakítható telek területe: 700 m²;
 - 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) Lke.2.1 építési övezet
- a kialakítható telek területe: 800 m²-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 m²-nél kisebb nem lehet;
- a legkisebb telekszélesség: 16,0 m;
- 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 m²-nél kisebb nem lehet;
- legkisebb telekszélesség: 16 m;
- 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 erdő vonalától mért 12 m-en szélességben beépítés és beültetés nélküli gyepesített védőterületet kell kialakítani;
- amennyiben az épületek/építmények hátsó homlokvonala eléri a védőterület vonalát, a homlokfalat tűzfalként kell megépíteni;
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(8) Lke3 építési övezet

- a kialakítható telek területe: szabályozási terv szerint;
- a beépítési mód: oldalhatáros;
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %;
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m;
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 %;
- a tetőidom nyeregtető, cserépfedéssel;
- az előkert mérete: 35,0 m;
- a hátsókertben az erdő vonalától mért 12 m-en szélességben beépítés és beültetés nélküli gyepesített védőterületet kell kialakítani;

- amennyiben az épületek/építmények hátsó homlokvonalára eléri a védőterület vonalát, a homlokfalat tűzfalként kell megépíteni;
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(9) Lke4 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 800 m²-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 m²-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 erdő vonalától mért 12 m-en szélességben beépítés és beültetés nélküli gyepesített védőterületet kell kialakítani;
- amennyiben az épületek/építmények hátsó homlokvonalára eléri a védőterület vonalát, a homlokfalat tűzfalként kell megépíteni;
- terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(11) Lke6 építési övezet

- a kialakítható telek területe: 1000 m²-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 mérete: 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 m²-nél kisebb nem lehet;
- a beépítési mód oldalhatáron álló;
- a megengedett beépítettség mértéke 20 %;
- a megengedett legnagyobb 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 m²-nél kisebb nem lehet;
- a beépítési mód oldalhatáron álló;
- a megengedett beépítettség mértéke 30 %;
- a megengedett legnagyobb 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 m²-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló;
- a megengedett beépítettség mértéke 50 % (BM hozzájárulással);
- a megengedett legnagyobb 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-2 falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe 1600 m²-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 kialakultak szerint.

(5) Lf-2.1 falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe 800 m²-nél kisebb nem lehet;
- a beépítési mód oldalhatáron álló;
- a megengedett beépítettség mértéke: 30 %;
- a megengedett legnagyobb 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) tervlap határolja le.

- (2) A területeken az OTÉK 16. § (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el, kivéve a parkolóházat és az üzemanyag-töltőt. Kivételesen elhelyezhető egyéb nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- (3) A területeken a megengedett beépítettséget több önálló rendeltetésű épülettel is ki lehet használni.

Településközpont vegyes terület részletes előírásai

8. §

- (1) Vt településközpont vegyes építési övezet
- a kialakítható telek területe 1000 m²-nél kisebb nem lehet
 - a beépítési mód szabadon álló;
 - a megengedett beépítettség mértéke 40 %;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
 - az előírt zöldfelület mértéke 30 %;
 - az előkert és a hátsókert mérete 5,0 m;
 - az épületek rendeltetészerű 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 m²;
 - a beépítési mód: oldalhatáros és szabadon álló;
 - a megengedett beépítettség mértéke: 30 %;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
 - az épületek Kossuth utca-Zámolyi összekötő út felőli építménymagasságának 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 m²-nél kisebb nem lehet;
 - a beépítési mód szabadon álló;
 - a megengedett beépítettség mértéke 40 %;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m;
 - az előkert 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 m²-nél kisebb nem lehet;
 - a beépítési mód szabadon álló;
 - a megengedett beépítettség mértéke 40 %;
 - a megengedett legnagyobb 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 m²-nél kisebb nem lehet;
 - a beépítési mód szabadon álló;
 - a megengedett beépítettség mértéke 40 %;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m;
 - az előírt zöldfelület mértéke 25 %;
 - az előkert és 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 övezetbe a nagy kiterjedésű sportolási célú területek tartoznak;
 - a kialakítható telek területe a kialakult m²-nél kisebb nem lehet;
 - a beépítési mód szabadon álló;
 - a megengedett beépítettség mértéke 10 %;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.
- (3) Ksh építési övezet (Rovákja horgászcentrum)
- az övezetbe Rovákja horgász- 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, az itt folyó tevékenységet kiszolgáló szolgáltatási 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 épületeket 42-50 fokos dőlésszögű magastetővel, épületcsoportonként azonosan, cserép- vagy nádfedéssel kell megépíteni;

- a szolgáltató épületeket a kijelölt építési 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 zöldterület jelleggel lehet használni, ezen területen építmények nem helyezhetők el. A már meglévő építmények bővítés nélkül a használatukból adódó eseti módosításokkal fenntarthatók.

(4) Kt építési övezet (temető)

- a kialakítható telek területe a kialakult m²-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 bányauzemeléssel kapcsolatos építmények helyezhetők el a szükséges mértékben a kialakult állapothoz illeszkedően;
- a bányaterületet legalább 15 m széles többszintes növénytávval 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) erdőterület
 - védelmi (védett és védő) erdőterület,
 - gazdasági erdőterület,
 - egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület
 - mezőgazdasági terület,
 - kiskert mezőgazdasági terület,
- e) 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) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak 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) Kivételes esetben maximum két telek közlekedési kapcsolatára felhasználhatók a gyalogutak is, megfelelő teherbírású kiépítéssel.

Zöldterület

13. §

- (1) A zöldterület 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 m²-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 övezetbe 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 övezetiben 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 zárkertek és szőlő-gyümölcsös területek tartoznak,
 - az övezetben
 - az 1500 m² területet el nem érő telken az OTÉK 29. §-ában foglaltak szerint
 - az 1500 m² 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 szakhatósággként 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, felújítását 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 a 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 közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is a 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 vízmennyiséget, 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 átszervezése 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 kutakba történő szennyvíz-bevezetéseket 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

Szakaszmérnökségét. A vízfelhasználást 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 m³-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 m³-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 építtetni a közcsatorna csatlakozást. Ellenkező esetben a létesítmény nem engedélyezhető.
 - c) A szippantott szennyvizet csak a hatóságok által engedélyezett előkezelt létesítményekben, illetve lerakó helyeken szabad elhelyezni.
- 3) Amennyiben a közüzemi szennyvízcsatorna kiépül és üzembe helyezésre kerül, 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 közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – szennyezettség megengedett mértékéig – elő kell tisztítani.

Felszíni vízelvezetés

25. §

- 1) A csapadékvíz elvezetése:
 - 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 rendszert 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 gyephézagos burkolattal kisforgalmú parkoló – pl. lakóterületen – legfeljebb 20 férőhelyig létesíthető.

Villamosenergia-ellátás

26. §

- 1) A már ellátott területen a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat. A szükségessé váló rekonstrukciókor területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a 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 ingatlanok 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 kábeltévé 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) Közcélu 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 szállítás keretében kell a területről eltávolítani.
- 2) A kerti szerves hulladékok kivételével a hulladék csak olyan területen, illetve tárolóedényben tárolható, amely megfelelően vízszigetelt. Veszélyes hulladékok csak elkülönítve, zárt térben, a veszélyes hulladéktárolás országos szabályainak megfelelően gyűjthetők és tárolhatók.
- 3) A település területén keletkező szippantott szennyvíz elhelyezéséről a csatornázás és szennyvízkezelés kialakítandó rendszere 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, 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 technológia alapján várható valamennyi szennyező-komponensre 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 zárt 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 besorolású:
 - 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 funkciójú területek, a zöld területek.
 - 3. sz. területi funkció: településközpont egyes 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 védelmét, 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 védelme

32. §

- 1) A 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet szerint Pátka területe a felszín alatti vizek védelme 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 elvezetésével és tisztításával kapcsolatos követelményeket ez azt meghatározó külön jogszabályok szerint kell biztosítani.
- 3) A terület a 49/2001.(IV.3.) Kormányrendelet alapján nitrátérzékeny területnek minősül, ahol:
 - a) tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizének a bevezetése nyílt befogadókba. 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 m³/év mennyiségig terjedő kielégítését szolgálja, valamint – parti szűrésű és karszt- vagy rétegvíz készlet igénybevétele, érintése nélkül – kizárólag a talajvíz felhasználásával működik.
- 5) Vízbiztonsági engedély szükséges – 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 élősövény 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 RENDELKEZÉSEK

34. §

- 1) E rendelet 2006. szeptember 27.-én lép hatályba, és ezzel egyidejűleg hatályát veszti Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2003 (XI. 29) számú, valamint a 8/2006 (V. 18.) számú rendelete.
- 2) E rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik. A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Pátka, 2006. szeptember 21.


Fűrj Béla
Polgármester




Visi Szilárd
jegyző