

H E L Y I É P Í T É S I S Z A B Á L Y Z A T

**PÓCSMEGYER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
13/2006. (XII.13.) RENDELETE**

2006. DECEMBER

**Pócsmegyer Község Önkormányzata Képviselőtestületének
13/2006. (XII.13.) rendelete
a település közigazgatási területére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Pócsmegyer Község Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésnek felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében valamint az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 4.§.(3) bekezdésében foglaltak értelmében a következő rendeletet alkotja.

I.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen előírások hatálya Pócsmegyer közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a hatályban lévő országos rendeleteknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos rendelkezéseknek és szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- (3) Jelen helyi építési szabályzat csak a mellékelt M=1: 2000 méretarányú „Pócsmegyer és Surány - Belterület Szabályozási Terv” c. és M=1:10 000 méretarányú „Pócsmegyer – Külterület Szabályozási Terv” tervlappal (továbbiakban Szabályozási terv) együtt érvényes.

Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal)
 - b) a szabályozási vonalat,
 - c) a kialakítandó legkisebb telekméreteket,
 - d) az építési hely határait (elő-, oldal-, és hátsókert méretekkel),
 - e) az építési övezetek paramétereit és határát,
 - f) a védelmi övezetekre vonatkozó előírásokat,
 - g) a közutak és közművek védőtávolságait,valamint a
 - h) a közterületek kialakítására és használatára,
 - i) a zöldfelületek kialakítására,
 - j) a telepítendő fasorokra,
 - k) az erdősávokra,
 - l) a környezetvédelemre és a
 - m) a régészeti emlékek védelmére vonatkozó előírásokat.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

A település területének felhasználása

3. §

- (1) A település területe jellemző rendeltetésének megfelelően
- beépítésre szánt területekre, és
 - beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek:
- Lakóterület, ezen belül
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Vegyes terület, ezen belül
 - Településközpont vegyes terület (Vt)
 - Üdülőterület
 - Hétfélig házas terület (Üh)
 - Üdülőházas terület (Üü)
 - Gazdasági terület, ezen belül
 - Mezőgazdasági üzemi terület (Gm)
 - Különleges terület, ezen belül
 - Különleges – temető terület övezete (Kt)
 - Különleges – sportolási célú terület övezete (Ksp)
 - Különleges – bányaterület övezete (Kb)
- besorolásúak.
- (3) Beépítésre nem szánt területek:
- Zöldterület, ezen belül
- Közpark övezete (Z-kp)
 - Közlekedési és közműterület, ezen belül
 - Közlekedési és közműterület övezete (KÖ)
 - Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - Általános mezőgazdasági terület övezetei:
 - nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezete (Má-sz)
 - kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete (Má-szk-1)
 - kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete nagyméretű gazdasági épület elhelyezésének lehetőségével (Má-szk-2)
 - gyepgazdálkodás övezete (Má-gy)
 - Erdőterület, ezen belül
 - Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete (Eg)
 - Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezete (Ev)
 - Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védett erdők övezete (Evv)
 - Elsődlegesen egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdők övezete (Et)
 - Vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - Hullámtér övezete (V-h)
 - Árvízvédelmi töltés övezete (V-t)
 - Vízműterület övezete (V-v)
- besorolásúak.
- (1) Védelmi övezetek:
- Táj- és természetvédelmi övezetek
 - Nemzeti Park övezete (V-NP)
 - helyi jelentőségű természetvédelmi terület övezete (V-HTT)
 - vízminőségvédelmi övezetek
 - felszín alatti vízbázis belső védőövezete (V-B)

- felszín alatti vízbázis külső védőövezete (V-K)
 - felszín alatti vízbázis 'A' hidrogeológiai védőövezete (V-HA)
 - felszín alatti vízbázis 'B' hidrogeológiai védőövezete (V-HB)
 - felszíni vizek védőövezete (V-F)
 - Egyéb védelmi övezetek
 - temető védőövezete (V-T)
 - dögkút védőövezete (V-D)
- (2) Az egyes övezeteket csak rendeltetésüknek megfelelően lehet használni, művelni, azokon építési tevékenységet folytatni.

A tömb- és telekalakítás általános szabályai

4. §

- (7) A község belterületén építési telket alakítani csak a részletes szabályozásban rögzítettek szerint, a területfelhasználási egységek övezeteinek megfelelően lehet.
- (8) A szabályozási terven javasolt telekhatárok irányadó jellegűek, végleges méretüket telekalakítási tervvel kell megállapítani.
- (9) A terv területén a telekalakítást a településszerkezeti tervnek megfelelően fokozatosan több ütemben lehet elvégezni. Az egyes ütemek meghatározója az építési szándékok megjelenése és a területek közművesítésének megléte.
- (10) Az ütemeken belül a telektömböket a telekalakítással összhangban fokozatosan lehet kialakítani. A tömböket egymástól közterülettel vagy magánúttal kell elválasztani.
- (11) Telket alakítani csak az övezeti előírásokban meghatározott minimális teleknagyságok, az érintett ingatlanokon kialakult beépítés és egyéb jogszabályi előírások figyelembevételével lehet.
- (12) Telken, földrészleten az övezeti előírások betartása mellett beépítés, telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a telek, földrészlet rendelkezik az előírt út- és közműkapcsolatokkal.

Az építés általános szabályai

5. §

- (1) A község lakó- és üdülőterületén építmények elhelyezésére építési engedélyt kiadni az alapközművek – víz, villany – hiányában nem lehet.
- (2) A község területén építési engedélyt adni olyan területen, ahol minden közmű gerincvezetéke kiépült csak abban az esetben lehetséges, ha az ingatlan valamennyi közműre rákötött, vagy legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig ráköt. Ez esetben a használatbavételi engedély kiadásának a feltétele a rákötések közművállalatok általi igazolása.
- (3) A felszín alatti ivóvízbázis védelme érdekében a település közigazgatási területén építési engedély csak csatornahálózattal ellátott területen adható ki. A használatba vételi engedély kiadásának feltétele a hálózatra történő csatlakozás.
- (4) Az előző bekezdésben foglalttól eltérően csatornázatlan területen építési engedély a területen illetékes vízügyi igazgatóság egyetértő véleménye alapján, zárt, szivárgásmentes szennyvízgyűjtő vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítése esetén kiadható. A közműpótló berendezés engedélyezésének feltétele, hogy a csatornahálózat üzembe helyezése után 60 napon belül arra rá kell kötni, ezzel egyidejűleg a zárt rendszerű szennyvíztárolót meg kell szüntetni.
- (5) Eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, kialakult (legalább 90 %-ban beépült) övezetekben, a telek beépítési módjára az általános építési szabályok az irányadók.

- (6) Lakóterületen, amennyiben a telek területe nem haladja meg a minimális telekméret másfélszeresét, telkenként csak egy főrendeltetésű építmény helyezhető el.
- (7) Egyéb szabályozási, vagy övezeti előírás hiányában a főrendeltetésű építmény a telek utcavonal felőli részére kerüljön.
- (8) Melléképítmény csak akkor építhető, ha a telken már van főépület. Melléképítmény az utca felőli telekrészre nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület-elhelyezést. A melléképítmény csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (9) Az övezetben meghatározott méreteket ki nem elégítő telek beépítésének módját az építési hatóság a telek beépítésére vonatkozó elvi engedélyezési terv alapján határozza meg, és beépítését engedélyezheti, ha az épület elhelyezés és az előírt épülettávolságok, valamint a telken belüli parkolás biztosítható.
- (10) Azokban az építési övezetekben, amelyek telekméreteit az övezeti előírások meghatározzák, a megadott telekméret legkisebb mértékénél kisebb, illetve annak kétszeresénél (terület esetében négyszeresénél) nagyobb méretek esetében a beépítés módját, az épület elhelyezését meghatározó (beépítési tervet) elvi építési engedéllyel kell megállapítani.
- (11) 14 m-nél keskenyebb új beépíthető telek nem alakítható ki sem telekalakítási eljárásban, sem a zártkertek művelésből történő kivonásával.
- (12) Oldalhatáros beépítés esetén az épület oldalhatáron álló homlokzata (építési határvonala) a telekhatártól min.1 m-re helyezhető el.
- (13) Amennyiben az eresz élvonala a szomszédos telekhatár irányába 1m-nél közelebb benyúlik, és a tető hajlásszöge **30°**-nál nagyobb, a tetőt hófogószorral kell ellátni. A 10 m -nél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogószorral kell megépíteni.
- (14) Amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírás másként nem rendelkezik, az egyes építési övezetekben elsősorban az övezetre jellemző rendeltetésű épületek helyezhetők el. Kiegészítő rendeltetéssel kivételesen a fő rendeltetéstől eltérő más építmény elhelyezhető, az övezetre vonatkozó környezetterhelési határértékek betartása mellett. A határérték megállapításánál figyelembe kell venni a környezet pillanatnyi és célállapotát. A környezet igénybevételét a környező létesítmények együttes hatásának figyelembe vételével kell megállapítani.
- (15) Az állattartás céljára szolgáló épületek, építmények tekintetében jelen rendelet előírásait az állattartásról szóló külön önkormányzati rendelet előírásaival együttesen kell alkalmazni.
- (16) Építési engedélyt csak az övezeti előírásoknak megfelelően, továbbá a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet kiadni. Építési helyen belül épület (építmény) csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átépíthető. Ezek az épületek is azonban csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (17) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.
- (18) Az engedélyezési eljárás során minden esetben biztosítani kell a gépjárműtárolás lehetőségét. Helyi parkolási rendelet hiányában a telken elhelyezendő gépkocsi számot az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - lakásoknál telken belül lakásonként egy-egy darab
 - minden egyéb létesítménynél a mindenkor érvényes parkolásra vonatkozó rendeletben előírt parkoló-szám felfelé kerekített 50 %-át kell biztosítani, tekintettel a jellemzően kerékpáros közlekedésre és a kis távolságokra.

Kerítések, kapuk kialakításának szabályai

6.§

- (1) A helyi értékvédelmi területen a kerítések és kapuk hagyományoknak megfelelően utcaképbbe illeszkedve építhetők; anyaga fa, természetes rakott kő, illetve kőburkolatú lehet, vagy vakolt, meszelt – festett kivitelű. Az áttört kerítés lábazata hasonló kivitelű lehet, míg a kerítés elemek és a kapuzat készüljön fából vagy díszmű-lakatos szerkezettel.

Az önálló, tömör kerítések magassága legfeljebb 2,5 méter lehet. A kapukat és a közterületi behajtókat a beépítéshez igazodóan kell megépíteni és az épület terveivel együtt engedélyeztetni.

A védett és falusias beépítésű területeken, a zártosú beépítésnél, a kapuzat az épület részét képezi és meghaladhatja a 2,5 méter magasságot.
- (2) A helyi értékvédelmi területen kívül eső lakó- és üdülőterületeken az utcafronti kerítés csak a közterület és magánterület határán helyezhető el.

A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter, felülete minimum 50%-ban áttört, legfeljebb 40 cm-es lábazattal kialakított lehet.
- (3) A helyi értékvédelmi területen kívül eső településközpont vegyes területen - gépjármű parkolóhelyek és fogadótér biztosítása érdekében - az utcafronti kerítés a telken belül is elhelyezhető.

A kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter, felülete minimum 50%-ban áttört, lábazattal, vagy anélkül kialakított lehet.
- (4) A különleges temető- és sportterületen maximum 2,1 m magas, min 50%-ban áttört kerítés helyezhető el.
- (5) A zöldterület övezeteiben kerítés csak a játszóterek körül létesíthető, legfeljebb 1,3 méter magasságig, lábazat nélkül 80%-ban áttört.
- (6) A mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület övezeteiben kerítés a beépítetlen földrészleteken nem létesíthető. A beépíthető telekrész esetén kerítés csak élősvényből, valamint fém, illetve faanyagú karám jellegű szerkezettel kombinálva létesíthető. Tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető. A kerítések csak a beépített telek határain illetve azokon belül építhetők.
- (7) A közterület kapcsolat biztosítására szolgáló behajtó is építési engedély köteles.
- (8) A beépítésre szánt területeken funkcionális egységként egy gyalogos és egy gépjármű bejárat létesíthető.

Beépítésre szánt területek átmeneti szabályozása az átminősítésig

7. §

- (1) A (távlatilag) beépítésre tervezett területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (2) Beépítésre szánt, de az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott területen az övezeti előírások szerinti épületre építési engedélyt csak a terület belterületbe csatolását követően lehet kiadni. A belterületbe csatolás feltételeiről és időpontjáról az önkormányzat külön határozatban dönt.
- (3) A belterületbe csatolásig az ingatlan szabályos kialakítása, megfelelő közmű és útkapcsolat megléte esetén a mezőgazdasági területek beépítésére vonatkozó övezeti előírások szerint egy gazdasági épülettel beépíthető, az építési engedéllyel rendelkező épület átépíthető, bővíthető annak rendeltetésének megváltoztatása nélkül. A területen szennyvíztároló az 5. § (4) bekezdés szerint engedélyezhető.
- (4) A telekalakítás és útkialakítás vonatkozásában az új terület-felhasználáshoz kapcsolódó övezeti előírásokat kell figyelembe venni. A beépítési előírásokat a mezőgazdasági terület szabályozási előírásai szerint kell megállapítani.

Engedélyhez kötött építési munkák

8. §

- (1) A 46/1997 (XII. 29.) sz. KTM rendeletben foglaltakon túlmenően a településen az építési hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek közé tartoznak:
 - beépítésre nem szánt területen a telek bármely határán vagy a telken belül kerítés,
 - a mezőgazdasági terület övezeteiben bármely építmény,
 - 120 m²-t meghaladó ponyvaépítmény, amennyiben az tartósan, 30 napnál hosszabb ideig áll az ingatlanon;
 - lakókocsi, konténeres épület, pavilon jellegű építmény, mobil épület, amennyiben az tartósan, 30 napnál hosszabb ideig áll az ingatlanon;
 - az építmény olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása, amely a homlokzat megjelenését, színezését, textúráját megváltoztatja.
 - a település teljes közigazgatási területén az 1 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény vagy egyéb hirdetésű felület létesítése.
- (2) Hirdetőberendezések és reklámok elhelyezésénél mindenkor az érvényes külön jogszabályként megalkotott önkormányzati rendelet vonatkozó előírásait kell betartani. Az épületeken csak a funkciónak megfelelő, magyar nyelvű cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak.

Sajátos jogintézmények alkalmazása

9. §

- (1) Helyreállítási kötelezettség vonatkozik a településképet jelentősen rontó, a szabályozási terven feltüntetett építményekre. Helyreállítási kötelezettségét az érintett építmény tulajdonosának legkésőbb 5 éven belül teljesítenie kell.
- (2) Növénytelepítési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven feltüntetett telkekre, illetve területrészekre. A kötelezettséget úgy kell teljesíteni, hogy az alkalmazott kiültetés a kedvezőtlen látványelem – legalább részleges – takarását biztosítsa. Ennek érdekében a növénytelepítési terv mellékleteként látványterve(ke)t is be kell nyújtani az építésügyi hatóságnak. Növénytelepítési kötelezettségét az érintett telek tulajdonosának legkésőbb 3 éven belül teljesítenie kell.

A közlekedésre és a közművekre vonatkozó általános előírások

10. §

- (1) A település területén közlekedési műtárgyakat és közműlétesítményeket elhelyezni csak a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint lehet.

Közlekedés

11. §

- (1) A település igazgatási határán belül kialakítandó új utak esetében a következő szabályozási illetve kiszolgálási szélességeket kell betartani.
- | | |
|-----------------------------|-----------|
| a) új helyi gyűjtőutak | min. 22 m |
| b) új helyi kiszolgáló utak | 12 m |
- (2) A beépítésre nem szánt területek megközelítését szolgáló utak szélességét - eltérő szabályozási előírás hiányában- a közművesítés mértéke szerint kell megállapítani.
- (3) A helyi kiszolgáló utakat vegyes használatú útként is ki lehet alakítani.
- (4) Telkek vagy épületek megközelítésére magánutat akkor lehet kialakítani, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – legalább a gyalogos forgalom számára közhasználat céljára megnyitott területként – és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (5) Magánút kialakításakor a szabályozási vonal átalakul telekhatárrá. Hálózati szerepet betöltő útszakasz nem alakítható ki magánútként.
- (6) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.
- (7) Az útszélesség megállapításánál a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges területet a méretezés során figyelembe kell venni.
- (8) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (9) A tervezett utak megépítését a kijelölt helybiztosítással kell lehetővé tenni.
- (10) A tervezett utak helybiztosításának területén építmények csak ideiglenes engedéllyel és kártérítési igény nélkül építhetők.
- (11) Közutak védőterületén
- belterületi főút mentén, annak tengelyétől számított 100 m-es - távolságon belül építmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el
 - országos közutak mentén külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el
- (12) A funkciókhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani.
- A gépjármű várakozó helyeket az *OTÉK 42. §-ban* foglaltaknak megfelelően kell kialakítani.
- A parkolókat fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db nagy lombkoronát növelő fát szükséges ültetni.
- (13) Kerékpártároló létesítendő minden közforgalmat lebonyolító létesítménynél, minden gk parkolóhelyenként 1 db kerékpártároló férőhelyet kell biztosítani. Ezeket lehetőség szerint minden esetben, de 10 férőhely felett mindenképpen fedetten kell megvalósítani. Kialakítását, feltételeit az építés (használati mód - váltás) engedélyezése során elő kell írni.

Közműellátás, közmű létesítmények

12. §

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az *OTÉK* előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgy-építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületekre építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) A területen vezetett nyomvonalas felszíni és földalatti vezetésekre és létesítményekre vonatkozó biztonsági övezeteket be kell tartani:
 - villamosmű biztonsági övezete - *(1/1984. (VIII. 22.) IpM sz. rendelet)*
 - nagynyomású olajvezetékek, gázvezetékek és gázfogadó állomás védőtávolsága *(1/1977 (IV.6.) NIM rendelet)*
 - hírközlő berendezések védőövezete
- (12) Új útnyitásoknál a közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell. A feleslegessé váló közműveket a földben hagyni nem szabad.
- (13) Az utak közvilágítását és a telkek térvilágítását összehangoltan kell megvalósítani.

Energiaközművek

13. §

- (1) Új villamos-energia - közép- és kifeszültségű, közvilágítási - hálózatokat építeni csak földkábeles módon szabad.
- (2) Ahol a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási és utca-fásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Ezekben az utcákban párhuzamosan új

oszloposor elhelyezésére engedély nem adható. Oszloposorral terhelt utcában új villamosenergia vagy hírközlő hálózat már csak kábelbe fektetéssel engedélyezhető.

- (3) A földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközép-nyomású vezeték esetén 9-9 m. A középnyomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 5-5 m, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- (4) A gázelosztás középnyomású, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (5) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

Hírközlés

14. §

- (1) Az ország teljes területén a mikrohullámú összeköttetés biztosítása szükséges, Antenna Hungaria Rt-vel egyeztetett magassági korlátozás betartandó.
- (2) A távközlési hálózatot létesítéskor ill. rekonstrukciójakor célszerű földkábelbe, ill. alépitménybe helyezve föld alatt vezetve építeni. A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékét közös oszloposoron kell vezetni.

Általános táj- és természetvédelmi előírások

15. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén végzett tevékenységek során be kell tartani a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és végrehajtási rendeleteinek előírásait.
- (2) A vízfolyások és vízparti területek természetközeli állapotú szakaszait meg kell őrizni.
- (3) Az ökológiai hálózat védelme érdekében a műszaki beavatkozásokat úgy kell végezni, hogy az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa, az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa, a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el. A műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti ökológiai kapcsolat kialakulását mesterségesen elő kell segíteni.
- (4) Új bányá nyitása és egyéb, a táj karakterét kedvezőtlenül megváltoztató beavatkozások (építés, területhasználat) a település területén nem engedélyezhetők.
- (5) Beépítésre nem szánt területen 5m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény vagy egyéb hirdetési felület nem létesíthető.
- (6) Az egyedi tájértékek védelméről a település a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásával gondoskodik.

Általános környezetvédelmi előírások

16. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén végzett tevékenységek során be kell tartani a környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvény és végrehajtási rendeleteinek előírásait.
- (2) A mezőgazdasági, ipari és szolgáltatói telephelyeken csak a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelő tevékenységek folytathatók.

Föld- és talajvédelem

17. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén végzett tevékenységek során be kell tartani a termőföld védelméről szóló *1994. évi LV. törvény* előírásait.
- (2) A település teljes közigazgatási területén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (3) A talaj védelme érdekében folyékony és veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, zárt, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyaggal nem reakcióképes tárolóban szabad tárolni.
- (4) Az építési tevékenységekhez kapcsolódó földmunkák során:
 - a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
 - az építési tevékenység befejezésekor a deponált feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.

Levegőminőség-védelem

18. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén a *14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FvM együttes rendeletben* foglaltak szerint a légszennyezés egészségügyi határértékeit be kell tartani. A kibocsátási határértékeket a fent említett rendelet 5. számú melléklete szerint kell megállapítani.

Vízminőség-védelem

19. §

- (1) Az *1996. évi LIII. törvény* alapján tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül – a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével – a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (2) Egyéb vízfolyások és állóvizek esetében az előző bekezdés rendelkezéseit a partvonalától számított 20 méteren belül kell alkalmazni.
- (3) A felszíni vizek minőségének védelme érdekében a település területén folytatott tevékenységek során be kell tartani a *203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet* általános szabályait, valamint a szennyvizek kibocsátására, elvezetésére és tisztítására vonatkozó rendelkezéseit.
- (4) A *33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet* alapján a település teljes közigazgatási területe felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területnek számít. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a településen végzett tevékenységek során be kell tartani a rendeletben foglalt általános kötelezettségeket.
- (5) A *49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 2. számú melléklete* szerint a település teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny területnek minősül. A településen végzett mezőgazdasági tevékenységek (elsősorban a trágyatárolás, trágyakezelés és a mezőgazdasági területek trágyázása, továbbá az erózióvédelem és az öntözés) során be kell tartani a rendeletben foglalt előírásokat.

Zaj- és rezgésvédelem

20. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén a *8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben* foglaltak szerint be kell tartani a zaj- és rezgésterhelés határértékeit. A zajtól védendő területekre és az épületek zajtól védendő helységeire vonatkozó terhelési határértékeket a fent említett rendelet mellékletei szerint kell megállapítani.

- (2) Határérték feletti zaj- és rezgés kibocsátás, illetve terhelés esetén az önkormányzat véderdősáv és/vagy zajvédő terepalakulat (domb, sánc) létesítését rendelheti el. A zajvédelmi létesítményt a zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység telkén, annak üzemeltetője költségén kell elhelyezni.

Hulladékgazdálkodás

21.§

- (1) A településen a kommunális és termelési hulladék, ill. a veszélyes hulladék kezelése csak a *hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek* előírásai szerint történhet.
- (2) A község területén hulladék végleges elhelyezésére szolgáló létesítmény nem alakítható ki.
- (3) A település közigazgatási területére más településről származó folyékony vagy szilárd hulladék tárolás, illetve ártalmatlanítás céljából nem hozható be, kivéve, ha ez újrafelhasználás céljából történik.
- (4) A terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a településen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, kezelni és tárolni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- (5) Lakó- és intézményterületen veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni.
- (6) Szippantott szennyvizek termőföldre történő kijuttatása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (7) Engedély nélküli hulladéklerakás esetén a lerakott hulladék elszállítására, hasznosítására, ártalmatlanítására és a lerakás helyén okozott szennyezés felszámolására vonatkozóan a *hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. sz. törvény 30. §-a* és annak végrehajtási rendeletei irányadók.
- (8) A település hulladékgazdálkodását a Szentendrei-sziget többi településével összhangban, egységes hulladékgazdálkodási terv alapján kell megszervezni: közös hulladékudvarok, egységes gyűjtőhelyek kialakításával.

Állattartásra vonatkozó előírások

22. §

- (1) Állattartásra alkalmas építmények kialakítása csak a talaj- és vízminőség-védelemre vonatkozó jogszabályok előírásaival összhangban történhet. Az építményeket úgy kell üzemeltetni, hogy azok a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.
- (2) Az állattartás részletes szabályait a *7/2004. (VII. 15.) sz. helyi önkormányzati rendelet* tartalmazza. Az állattartást szolgáló építmények kialakítása csak a rendeletben foglalt védőtávolságok betartásával megengedett.

Általános zöldfelületi előírások

23. §

- (1) A település területén mindennemű tevékenység a *fák védelméről szóló 21/1970. (VI. 21.) Korm. rendelet és a módosításáról szóló 128/1999 (VIII. 13.) Korm. rendelet* előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Közterületen fakivágás csak a jegyző engedélyével, a *9/2004. (IX. 8.) környezetvédelemről szóló helyi önkormányzati rendelet* alapján történhet. A fakivágási engedélyben elő kell írni a kivágott fák törzsátmérőjének megfelelő famennyiség pótlását, a pótlás helyét és a pótlásra felhasználható fajokat.
- (3) A fapótlást lehetőség szerint arra a telekre kell előírni, ahol a fakivágás történt.
- (4) Építési telken az építési tevékenység által közvetlenül nem érintett, a tervezett építmény rendeltetésszerű használatát nem akadályozó 20 cm törzsátmérő feletti fákat meg kell tartani, az építkezés időtartama alatt kalodázással vagy más módon gondoskodva védelmükről.

II.
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

Falusias lakóterületek

24. §

- (1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület telkein elhelyezhető:
 1. egy db kétlakásos lakóépület,
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 3. kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
 4. szálláshely szolgáltató épület,
 5. kézműipari építmény,
 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
 7. sportépítmény,Más épület, építmény kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterületen nyeles telek nem alakítható ki.
- (4) A helyi védelem alá tartozó területen új mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény a meglévőkön túl nem helyezhető el.
- (5) Az építési telkeken a beépítési mód oldalhatáron álló vagy zárt sorú, a kialakult beépítésnek megfelelően, illetve a szabályozási terven ábrázoltak szerint.
- (6) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 30 %. Kialakult, meglévő beépítés fennmaradhat, felújítás, átalakítás esetén visszaépíthető az eredeti mértékig.
- (7) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet, mérlegelve a szomszédos telkeken kialakult állapotot.
- (8) A helyi védelemre javasolt épületek vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kialakításuk, illetve megjelenésük illeszkedik a települési hagyományokhoz. Az épületek átalakítása során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről úgy, hogy a beavatkozás ne változtassa meg az utcaképet, illetve az utcai homlokzatot, továbbá biztosítani kell az új építményeknek a jellegzetes településképben, valamint az épített és természetes környezet egységében való megjelenését.
- (9) A védett területen a homlokzatok színezése fehér, szürkével illetve sárgával tört fehér, szürke, okkersárga illetve azok árnyalatai lehet. A homlokzatok felületanyaga természetes kő, vagy vakolat vagy meszelt – festett téglá legyen.
A kovácsoltvas és díszmű-lakatos kapuk, kerítések és tagozatok színezése zöld és fekete lehet.
Homlokzati deszkaburkolat és egyéb fafelület használata az épület homlokzati felületén engedélyezett, színezésük zöld, kék, középbarna, sötétbarna és natúr fa. Az ablakok és ajtók csak fa szerkezetűek lehetnek.
A lábazat anyaga terméskő, vagy vakolt felületű, a tető anyaga égetett agyagcserép legyen.
- (10) A tető hajlásszöge 35 - 45° között legyen.
- (11) Az építési engedélyhez kötött munkákkal és a telekalakítással, a beépítési és látványtervekkel kapcsolatban a település főépítészének véleményét – az építtetőnek vagy a tervezőnek - előzetesen ki kell kérni, a vonatkozó helyi rendelet szerint.

A falusias lakóterület övezeti tagozódása

25. §

- (1) A falusias lakóterület három építési övezetbe tartozik.
Jele: **Lf-1, Lf-2, Lf-3**

Az Lf-1 jelű építési övezet

26. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód oldalhatáron álló vagy zárt sorú, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- (2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- (3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (4) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 40 %-a.
- (6) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- (7) A telek legkisebb mérete kialakult.

Az Lf-2 jelű építési övezet

27. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód oldalhatáron álló, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- (2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- (3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (4) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 40 %-a.
- (6) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- (7) A telek legkisebb mérete 550 m² lehet.

Az Lf -3 jelű építési övezet

28. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód oldalhatáron álló, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- (2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- (3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 40 %-a.
- (6) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- (7) A telek legkisebb mérete 700 m² lehet.

Kertvárosias lakóterület

29. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - a. Főrendeltetésű épületként:
 1. egy darab legfeljebb kétlakásos lakóépület
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - b. Mellékrendeltetésű épületként: személygépkocsi tároló, szauna, télikert, barkácműhely, állattartó épület
- (3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
 1. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 2. sportépítmény,
 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) A kertvárosias lakóterület övezeteiben nem helyezhető el: a felsorolásban nem szereplő épületek továbbá üzemanyagtöltő, önálló parkoló, szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna távközlési építmény, valamint az egyes létesítmények védőtávolságára vonatkozó előírások szerinti létesítmények.
- (6) Sík területen (max. 10 %-os lejtésig), utcai homlokzaton, a telekhatártól számított 12 méteren belül gépkocsi tároló ajtó nem helyezhető el.
- (7) A terület övezeteinek szabályozása az általános építési szabályokban és az általános környezet- és természetvédelmi előírásokban foglaltakkal együtt érvényes.
- (8) A kertvárosias terület övezeteiben 300 m² bruttó alapterületnél nagyobb épület nem alakítható ki, 30 m-nél nagyobb épülethossz illetve 20 m szélesség egy tömegben nem alakítható ki. Az épületek tömegét alaprajzi kialakítással, változatos tetőidommal és anyaghasználattal kell tagolni.
- (9) A tetők hajlásszöge 30° - 45° közötti legyen.

A kertvárosias lakóterület övezeti tagozódása

30. §

- (1) A kertvárosias lakóterület négy építési övezetbe tartozik.
Jele: **Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4**

A Lke-1 jelű építési övezet

31. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód szabadonálló, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- (2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- (3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- (6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,6.
- (7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 500 m².

A Lke-2 jelű építési övezet

32. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód szabadonálló.
- (2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- (3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- (6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,6.
- (7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 900 m².

A Lke-3 jelű építési övezet

33. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód szabadonálló.
- (2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 15 %.
- (3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 70 %-a.
- (6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,3.
- (7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 500 m².

A Lke-4 jelű építési övezet

34. §

- (1) Az építési telkeken a beépítési mód szabadonálló.
- (2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 15 %.
- (3) Az építési övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 4,50 m.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 70 %-a.
- (6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,3.
- (7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 800 m².
- (8) Az övezet 800 m²-nél kisebb telkein épület nem helyezhető el. Az ilyen telken meglévő épület átépítése, felújítása esetén a beépítettség és az építménymagasság a korábbi állapot szerinti értéket nem haladhatja meg.
- (9) A 800 m²-nél nagyobb telkek beépítettségének számításánál 800 m²-ig a beépítettség mértéke 15 %, a 800 m² feletti területrésztre számított beépítettség csak 7,5 % lehet.
- (10) Az övezetbe tartozó külterületi telkeken a belterületbe vonásáig átmenetileg a kertés mezőgazdasági övezet előírásai érvényesek.

A településközpont vegyes területre vonatkozó általános előírások

35. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sport-építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:
 - a) egy darab lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
 A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A területen a (2) pontban felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
 - b) közműpótló építmény;
 - c) állattartás céljára szolgáló építmény.
- (5) Az oktatási, kulturális, egyházi, egészségügyi és szociális épületek telke körül 50 m-es védőterületen belül állattartó építmény, zajos, bűzös tevékenységgel járó funkció nem létesíthető.
- (6) A területen az építési engedélyezési terv részeként kötelezően el kell készíteni:
 - kertépítészeti tervet amelynek tartalmaznia kell a környező közterületek kialakítását is, m = 1: 200
 - burkolatok, parkolók tervét, a csapadékvíz elvezetésének megoldásával
 - térvilágítási tervet
- (2) Az építési engedélyhez kötött munkákkal és a telekalakítással, a beépítési és látvány tervekkel kapcsolatban a település főépítészének véleményét – az építtetőnek vagy a tervezőnek - előzetesen ki kell kérni, a vonatkozó helyi rendelet szerint.
- (3) Az övezet azon telkei, melyek a vízbázis valamely védőövezetébe esnek (külső, "A", "B" hidrogeológiai védőterület) be kell tartani a *123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletének (HÉSZ 5. sz. melléklete)* beépítésre és egyes tevékenységekre vonatkozó előírásait.

A településközpont vegyes terület övezeti tagozódása

36. §

- (1) A vegyes terület, ezen belül a településközpont vegyes terület három építési övezetbe tartozik.
Jele: **Vt-1, Vt-2, Vt-3**

A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai

A Vt-1 jelű építési övezet

37. §

- (1) Vt-1 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- (2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret kialakult.

- (3) Az építési övezet beépítési módja oldalhatáron álló.
- (4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 50 %
- (5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 4,50 m.
- (6) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 30 %-a.
- (7) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (8) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,8.

A Vt-2 jelű építési övezet

38. §

- (1) Vt-2 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- (2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 900 m².
- (3) Az építési övezet beépítési módja szabadonálló.
- (4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 50 %.
- (5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 4,50 m.
- (6) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 30 %-a.
- (7) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (8) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,8.

A Vt-3 jelű építési övezet

39. §

- (1) Vt-3 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- (2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 900 m².
- (3) Az építési övezet beépítési módja szabadonálló.
- (4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 30 %.
- (5) Ha az építési övezet területén csak lakó funkciójú épület kerül elhelyezésre, abban az esetben a legnagyobb beépíthetőség 15 %.
- (6) Egy telken max. 2 lakás helyezhető el.
- (7) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 4,50 m.
- (8) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 30 %-a.
- (9) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (10) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,8.

Üdülőterület

40. §

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőterület lehet:
 1. üdülőházas (sűrű beépítésű) terület
 2. hétvégi házas (laza beépítésű) terület

- (3) Üdülőterületen állattartó épület – az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet alapján az övezetben tartható állatok számára szolgáló építmények kivételével – nem helyezhető el.
- (4) Az üdülőterületeken, ahol az utakat szélesíteni kell, csak a szabályozási terven szereplő közútszélességek kialakítását követően lehet építési engedélyt kiadni.
- (5) A kialakult telkek területe, szélessége, mélysége csak abban az esetben változtatható, ha az újonnan kialakuló telkek méretei a következő értékek alá nem csökkennek: terület 550 m², szélessége 14 m, mélység 25 m. Kivételt képez ez alól, ha a telkek mérete az előtte szükséges közút kialakítása miatt változik.
- (6) A terület övezeteinek szabályozása az általános építési szabályokban, és az általános környezet- és természetvédelmi előírásokban foglaltakkal együtt érvényes.
- (7) Az övezet azon telkei, melyek a vízbázis valamely védőövezetébe esnek (külső, "A", "B" hidrogeológiai védőterület) be kell tartani a *123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletének (HÉSZ 5. sz. melléklete)* beépítésre és egyes tevékenységekre vonatkozó előírásait.

A üdülőterület övezeti tagozódása

41.§

- (1) Az üdülőterület az alább építési övezetekbe tartozik.
Jele: **Üü, Üh**

Az „Üü” jelű üdülőházas építési övezet

42 §

- (1) Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az üdülőházas területen üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el.
- (3) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 1500 m².
- (5) Az építési övezet beépítési módja szabadonálló.
- (6) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 15 %.
- (7) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 4,50 m.
- (8) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,2.
- (9) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (10) A telkek területének legalább 50%-át zöldfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (11) Kerítés legalább 50%-os áttörtséggel, a földfelszín felett legfeljebb 40 cm lábazattal (vagy élősövényből) létesíthető.
- (12) Az övezet belterületbe vonásáig átmenetileg a kertés mezőgazdasági övezet előírásai érvényesek.

Az „Üh” jelű hétvégi házas építési övezet

43. §

- (1) A hétvégi házas terület olyan üdülőterület, amely legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az üdülőterületen elhelyezhető:
- legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
- (1) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 500 m².
- (2) Az építési övezet beépítési módja szabadonálló.
- (3) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 15 %.
- (4) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 4,50 m.
- (5) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,3.
- (6) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A telek területének legalább 60%-át zöldfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (8) Kerítés legalább 50%-os áttörtséggel, a földfelszín felett legfeljebb 40 cm lábazattal (vagy élősövényből) létesíthető.

Gazdasági terület

44. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésre szolgál.

A Gm mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete

45. §

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú mezőgazdasági (állattartó telep, kísérleti telepek, termékfeldolgozó és tároló építmény) és turisztikai funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (8) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, de max. 200 m²-es épület helyezhető el. Meglévő épület átépítése, felújítása esetén a beépítettség mértéke ennél nagyobb is lehet, de a korábbi állapot szerinti értéket nem haladhatja meg.
- (9) Az övezetben a minimális zöldfelületi arány 20%.
- (10) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,8.
- (1) Az övezetben elhelyezhető:
- állattartó épület (istálló) és a gazdálkodást szolgáló egyéb építmény,
 - terménytárolást szolgáló épület (pajta, szín),
 - vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület.
- (1) Az övezetben nem építhető lakóépület.
- (2) Az övezetben kiegészítő vagy mellékfunkcióként elhelyezhető:
- mezőgazdasági építmény,
 - kézműipari építmény,
 - fő funkcióhoz kapcsolódó kiegészítő funkciójú építmény.
- (1) A kiegészítő funkciójú építmény magassága az építési övezetre előírt építménymagasságtól függetlenül legfeljebb 3,5 m lehet.
- (2) Az övezetben lapostetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30–45° között lehet.

Különleges terület övezetei
Kt Különleges – temető terület övezete
46. §

- (1) Az övezetbe tartozik a település római katolikus, református és baptista temetője.
- (2) Az övezetben a telek legfeljebb 5%-os beépítésével, maximum 4,5 m építménymagasságú szabadon álló épület elhelyezése engedélyezhető.
- (3) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- (4) Az övezetben szolgálati lakás létesítése nem engedélyezhető.
- (5) A legkisebb zöldfelületi arány a telek 70%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (6) A temetőben az alapterület minden 50 m²-e után legalább 2 db lombos fát kell telepíteni a településre jellemző fásított temető jelleg megtartása érdekében.
- (7) A temető fenntartását és üzemeltetését az 1999. XLIII. törvény és a 145/1999. (X.I.) Korm. rendelet szerint kell végezni.
- (8) A temető növényállományát fenntartási terv alapján gondozni és fejleszteni kell. Fakivágás csak balesetveszély vagy a fák biológiai pusztulása esetén történhet.
- (9) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.
- (10) A temető területének rendezése, átalakítása csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

Ksp Különleges – sportolási célú terület övezete
47. §

- (1) Az övezetbe a sportpálya területe tartozik. Az övezetben csak a rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el maximum 20%-os beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal, kivéve a sportszarnok épületét, ami 10,0 m építménymagasságú lehet.
- (2) Az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arány 50%.
- (3) A sportpálya kialakítása természetes anyagok felhasználásával történhet, szilárd burkolatú pálya nem létesíthető.
- (5) Gondoskodni kell a sportpálya környezetének zöldfelületi rendezéséről, a terület tájba illesztéséről, lehetőleg honos növények alkalmazásával.
- (6) Az építési engedélyhez kötött munkákkal és a telekalakítással, a beépítési és látványtervekkel kapcsolatban a település főépítészének véleményét előzetesen ki kell kérni, a vonatkozó helyi rendelet szerint

Kb Különleges – bányaterület övezete
48. §

- (1) A Kb jelű bányaterület bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt terület.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető építmények:

- a bányüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények
 - porta és mérleg épület
- (3) A szabályozási terven bánya területként kijelölt bányatelek művelés alá vonása csak a magasabb-rendű jogszabályokban előírt feltételrendszer megtartása mellett lehet.
- (4) Az övezet területén építési engedélyt kiadni csak a Bányakapitányság hozzájárulásával lehet.
- (5) Az övezet területén a beépítési mód szabadonálló.
- (6) A megengedett legnagyobb beépítettség 5 %.
- (7) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (8) A legnagyobb megengedett szintterületi mutató 0,1.
- (9) A bányaterület rekultivációs tervét zöldterületi hasznosítást megcélózva kell elkészíteni, és a bányaművelés felhagyását követően a területet ekként kell hasznosítani.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

Zöldterület övezetei

Z-kp Közpark övezete

49. §

- (1) A közpark a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, nagyobb vonzaskörzettel rendelkező zöldterület.
- (2) Az övezetben található telkek összevonhatók, de tovább nem oszthatók.
- (3) Az övezetben legfeljebb 2%-os beépítettséggel, maximum 4,5 m építménymagasságú szabadon álló vendéglátó épület, illetve a terület fenntartásához szükséges épület(ek) elhelyezése engedélyezhető. Az épület tetőformája 35–45° közötti hajlásszögű, cserépfedésű nyeregtető vagy kontyolt nyeregtető lehet. A beépítettségi arány megállapításához az övezetben található vízfelület 50%-ban számítható be a telekterületbe.
- (4) Az övezetben az építési engedély kérelemhez a szomszédos telkek beépítését is ábrázoló látványtervet kell benyújtani.
- (5) Az építési engedélyhez kötött munkákkal és a telekalakítással, a beépítési és látványtervekkel kapcsolatban a település főépítésének véleményét előzetesen ki kell kérni, a vonatkozó helyi rendelet szerint.
- (6) Az övezetben a pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyepes sportpálya, gyermekjátszótér stb.) helyezhetők el.
- (7) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80%, amelynek legkevesebb 40%-a fás növényállomány. A zöldfelületi arány megállapításához az övezetben található vízfelület 100%-ban beszámítható.
- (8) A közparknak közútról megközelíthetőnek kell lennie.
- (9) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.
- (10) A közpark kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (11) Az övezetben sportpálya, játszótér elhelyezése esetén azok elkerítése csak növényzettel kombinált, áttört térhatárolóval történhet.

Közlekedési és közműterület

KÖ Közlekedési és közműterület övezete

50. §

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműterületen csak a közlekedést, illetve az érintett közművek karbantartását és megfelelő működését szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:
 - a) KÖu-1 Országos mellékút, települési főút
 - Szabályozása:
 1. belterületen: min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint
 2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - az út építési területe min. 30 méter
 - b) KÖu-2 Helyi gyűjtőút
 - Szabályozása:

- Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
- A gyűjtő út tervezési besorolása B.V.c.
- c) KÖu-3 Kiszolgáló út
- Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték
 - A kiszolgáló utak tervezési besorolása B.VI.d.
- d) KÖu-4 Kerékpár út
- Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
- (3) Az úthálózati rendszer hierarchiáját a HÉSZ 3. számú melléklete tartalmazza.

Mezőgazdasági területek

51. §

- (1) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági területen lapostetős épület nem építhető, a nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30–45° között lehet. Az épület falazataként csak hagyományos építőanyag (tégla, mészkő, fa stb.) alkalmazható; tetőzetét agyagcseréppel kell fedni.
- (3) 200 m²-nél nagyobb épület elhelyezése esetén az engedélyezési tervdokumentációhoz látványtervet is csatolni kell.
- (4) Kerítés a beépítetlen földrészleteken nem létesíthető. Beépített földrészlet esetén – amennyiben kerítés létesítését az övezeti szabályozás megengedi – kerítés csak dróthálóból, illetve legalább 70%-ban áttört faanyagú szerkezettel (vagy élősvényből) készülhet. Kerítéslábazat nem létesíthető.
- (5) Mezőgazdasági területen építménynek nem minősülő, otttartózkodás vagy tárolás céljára szolgáló zárt objektumok (pl. konténer, lakókocsi, járműszekrény) nem helyezhetők el.
- (6) Mezőgazdasági területen meglévő fásítások, erdősávok csak biológiai pusztulás vagy balesetveszély esetén, a törzsátmérők összegének megfelelő mennyiségű fa pótlásával számolhatók fel. A pótlás a kitermelt faállomány telkén végzendő.

Általános mezőgazdasági terület övezetei

Má-sz Nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezete

52. §

- (1) Az övezet kizárólag szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) A kialakítható minimális telekméret 10 000 m².
- (3) Az övezetben a 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet 32. §-ban foglaltak kivételével egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) A szántókat határoló földutak mentén minimum 1,5 m-es gyepes sávot kell létesíteni, és a telek tulajdonosának fenntartani.

Má-szk-1 Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete

53. §

- (1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezeten belül a már kialakult szalagszerű telekkialakítást kell megőrizni; további telekosztás nem engedélyezhető.

- (3) Az övezet 1500 m²-t meghaladó nagyságú telkein elhelyezhető 1 db maximum 20 m² alapterületű, hagyományos építőanyagokból (vályog, téglá, fa, agyagcserép) készült gazdasági (szerszám- és terménytároló) épület.
- (4) Az övezet területén a megengedett legnagyobb építménymagasság 2,5 m.
- (5) Az építési munkák befejeztével az épület közelébe (5 méteres körzet) legalább 1 db gyümölcsfát vagy honos lombos fát kell telepíteni.

**Má-szk-2 Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete,
kisméretű gazdasági épület elhelyezésének lehetőségével**

54. §

- (1) Az övezet elsősorban a szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezeten belül a már kialakult szalagszerű telekkialakítást kell megőrizni; további telekosztás nem engedélyezhető.
- (3) Az övezet 1500 m²-t meghaladó nagyságú telkein max. 3%-os beépítettséggel elhelyezhető a fő funkcióhoz kapcsolódó 4,5 m építménymagasságú gazdasági épület, raktár, gépszín.

**Má-szk-3 Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete,
nagy méretű gazdasági épület elhelyezésének lehetőségével**

55. §

- (1) Az övezet elsősorban a szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezeten belül a már kialakult szalagszerű telekkialakítást kell megőrizni; további telekosztás nem engedélyezhető.
- (3) Az övezet 5000 m²-t meghaladó nagyságú telkein max. 3%-os beépítettséggel elhelyezhető a fő funkcióhoz kapcsolódó max. 1000 m² alapterületű és 7,5 m építménymagasságú gazdasági épület, raktár, gépszín.

Má-gy Gyepgazdálkodás övezete

56. §

- (1) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási területként (rét, legelő) hasznosíthatók.
- (2) Az övezet 1500 m²-t meghaladó nagyságú telkein max. 3%-os beépítettséggel és legfeljebb 5 m építménymagassággal a gyepgazdálkodás és állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Kerítés csak az építmények körül, legfeljebb a telek 800 m²-es egységét lehatárolva alakítható ki.

Erdőterület övezetei

57. §

- (1) Az erdőterületek közé tartoznak a település elsődleges rendeltetés szerinti gazdasági, védelmi, valamint egészségügyi–szociális, turisztikai funkciójú erdőterületei.
- (2) Az erdőterülethez tartozó övezetekben a gazdálkodást az *1996. évi LIV. törvényben* meghatározott erdőtervek szerint kell folytatni.

Eg Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete

58. §

- (1) Az övezetbe az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők tartoznak.
- (2) Az övezetben épület, építmény csak a 10 ha-t meghaladó terület nagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el.

- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 6 m.
- (5) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületeinek átalakítása csak a beépítési százalék és építménymagasság növelése nélkül lehetséges.

Ev Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezete

59. §

- (1) Az övezetbe a talaj-, víz-, zaj-, illetve levegőtisztaság-védelmi célú erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületeinek átalakítása csak a beépítési százalék és építménymagasság növelése nélkül lehetséges.

Evv Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védett erdők övezete

60. §

- (1) Az övezetbe az Duna–Ipoly Nemzeti Park védett területének erdei tartoznak.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben csak az elsődleges rendeltetést szolgáló építmény helyezhető el, beleértve a természetvédelmi bemutatást szolgáló építményeket is.
- (4) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületeinek átalakítása csak a beépítési százalék és építménymagasság növelése nélkül lehetséges.
- (5) Erdőgazdálkodás csak a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
- (6) Az övezetben csak az elsődleges rendeltetést nem veszélyeztető üdülési és sporttevékenység végezhető, a természetvédelmi hatóság engedélyével.

Et Elsődlegesen egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdők övezete

61. §

- (1) Az övezetbe az elsődlegesen egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdők tartoznak.
- (2) Az övezetben épület, építmény csak 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el.
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 6 m.
- (5) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületeinek átalakítása csak a beépítési százalék és építménymagasság növelése nélkül lehetséges.

Vízgazdálkodási terület övezetei

V-nm Nagyvízi meder övezete

62. §

- (1) Az övezetbe tartoznak a közigazgatási területnek a települést a Duna felől védő árvízvédelmi töltésen kívüli részei.
- (2) A nagyvízi mederben a 21/2006 (I.31.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízállásmérőművet, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízrendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni.
- (3) A vizek használatával (pl. vízisport, horgászat) közvetlenül összefüggő építmények csak abban az esetben valósíthatók meg, ha használatuk közösségi célokat szolgál.
- (4) A 21/2006 (I. 31.) Korm. rendelet 5.§.(2) értelmében a nagyvízi meder természeti területként kezelendő. A természeti területekre vonatkozóan az 1996. évi LIII. törvény és végrehajtási rendeleteinek előírásait kell alkalmazni.
- (5) Az övezet területén található erdők védelmi rendeltetésű erdőként kezelendők.
- (6) Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

V-t Árvízvédelmi töltés övezete

63. §

- (1) Az árvízvédelmi töltés területe építési tilalom alá esik. Az övezetben építményt elhelyezni elsősorban árvízvédelmi céllal, az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.
- (2) Az övezetben folyó tevékenységek során be kell tartani a 4/1981 (IV. 4) OVH rendelkezés árvízmentesítésre vonatkozó előírásait.
- (3) Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

V-v Vízműterület övezete

64. §

- (1) Az övezetbe tartoznak a felszín alatti vízbázisok belső védőterületei, a Fővárosi Vízművek Rt. szigeti gerincvezetékének nyomvonala és egyéb üzemi létesítményeinek területe.
- (2) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodást szolgáló építmények, illetve az övezet rendeltetésének megfelelő kiszolgáló épületek helyezhetők el. Homlokzati anyagaik téglá, természetes kő, fehér vakolat lehet. A tető hajlásszöge 30° - 45° közötti lehet.
- (3) Az övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni.
- (4) Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos.
- (5) Az építési engedélyhez kötött munkákkal és a telekalakítással, a beépítési és látvány tervekkel kapcsolatban a település főépítészének véleményét – az építtetőnek vagy a tervezőnek - előzetesen ki kell kérni, a vonatkozó helyi rendelet szerint.

VÉDELMI ÖVEZETEK

Táj- és természetvédelmi övezetek

V-NP Nemzeti Park övezete

65. §

- (1) A Nemzeti Park területére vonatkozóan a *1996. évi LIII. törvény rendelkezéseit, valamint a védetté nyilvánítását kimondó 34/1997 (XI. 20.) KTM rendelet* előírásait kell alkalmazni.
- (2) A közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kisfeszültségű vezetéseket - ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják - földkábelben kell elhelyezni.
- (3) Az övezeten belül mindennemű tevékenység (építési tevékenység, művelési ág váltás) csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.
- (4) A védőövezeten belül tilos vegyszeres növényvédelmet alkalmazni, műtrágyát használni, a védett terület élőhelyeit zavaró zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenységet folytatni.

V-HTTHelyi jelentőségű természetvédelmi terület övezete

66. §

- (1) Helyi védelemre tervezett a Kacsza-sziget és Gödsziget területe.
- (2) A helyi védelemre tervezett területeken ipari és bányászati tevékenység nem végezhető, lakó- és gazdasági épület létesítése az építési övezeti szabályozásnak megfelelően és csak a természeti értékek védelmével összeegyeztethető módon történhet.
- (3) A közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kisfeszültségű vezetéseket - ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják - földkábelben kell elhelyezni.
- (4) A helyi védelemre tervezett területekre az illetékes természetvédelmi szakhatóság által véleményezett kezelési tervet kell kidolgozni. A kezelési terv tartalmának összhangban kell lennie a település Helyi Építési Szabályzatával.

Vízminőségvédelmi övezetek

Felszín alatti vízbázis vízminőségvédelmi övezetei

67. §

- (1) A felszín alatti vízbázis szabályozási tervben kijelölt védőövezetein (belső, külső, 'A', 'B' hidrogeológiai védőövezet) be kell tartani a *123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletének* beépítésre, üdülésre, ipari és mezőgazdasági tevékenységre, közlekedésre és egyéb tevékenységekre vonatkozó előírásait (az előírások kivonatát lásd a HÉSZ I. sz. mellékletében).

V-F Felszíni vizek védőövezete

68. §

- (1) Tavak partvonalától számított 20 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (2) Tavak partvonalától számított 100 méteren belül épület csak teljes közművesítéssel létesíthető.
- (3) Közútról, útburkolatról és épületről csapadékvíz a tavakba nem vezethető.

V-NH Natura 2000 hálózat övezete

69. §

- (1) Az övezetbe tartozó területeken a Nemzeti Park Igazgatóság vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélye, illetve hozzájárulása szükséges:
- a) telekalakítás, építés és használatbavétel engedélyezéséhez;
 - b) nyomvonalas létesítmény, elektronikus hírközlő építmények, továbbá földmű építése engedélyezéséhez;
 - c) vízimunka, vízilétesítmény és vízhasználat engedélyezéséhez;
 - d) ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez;
 - e) bányatelek megállapításának, módosításnak, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, valamint a meddőhányó hasznosítására, a kitermelés szüneteltetésére, a bánya bezárására vonatkozó műszaki üzemtervek és a tájrendezési terv jóváhagyásának, továbbá a bányászati létesítmények építésének és üzembe helyezésének, továbbá a bányászattal összefüggő vízjogi hatósági eljárásokban.

Egyéb védelmi övezetek

V-T Temető védőövezete

70. §

- (1) A temető telkétől megtartandó védőtávolság 25 m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, étkezési célra történő növénytermesztés, valamint a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

Általános előírások

71.§

- (1) A műemléki környezetben végzendő építési munkák, a régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapest Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni, az *Örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdése* alapján. Egyéb területeken a 400 m² feletti beépített alapterületű építés felett kell e rendelkezést alkalmazni.
- (2) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az *Örökségvédelmi törvény 24. §* - ban foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a KÖH Budapesti Regionális Irodáját.
- (3) Az *Örökségvédelmi törvény 19. § (1)* bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti örökség védelme érdekében a területen tervezett földmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A szakfelügyelet során a lelőhelyeken az *örökségvédelmi törvény 7. § (15) és a 22-23. § -a továbbá 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. §* szerinti megelőző feltárásra is sor kerülhet.

A település műemlékei

72. §

- (1) A település nyilvántartásba vett műemlékei jegyzékét a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza.

- Műemléki környezet határa: a védett épületek közvetlen környezete, a telekszomszédok, valamint az utcaszakaszok túloldalán lévő ingatlanok, épületek, a szabályozási terven jelöltek szerint.
- (2) A kultúrtörténeti értékek helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

A település régészeti területei

73. §

- (1) Az építkezésekkel kapcsolatos mélyépítési munkák során előkerült bármely régészeti leletet azonnal jelenteni kell a KÖH Budapesti Regionális Irodájának, mint szakhatóságnak.
- (2) Bármilyen egyéb régészeti lelőhelyen, bármilyen létesítmény elhelyezéséhez a KÖH Budapesti Regionális Irodája az illetékes szakhatóság, amely engedélyt adhat.
- (3) Építkezés közben előkerülő régészeti leletek bejelentéséért a kivitelező és az építető is felelős.
- (4) A régészetileg ismeretlen területeken is számítani kell arra, hogy lelet előkerülés esetén a KÖH Budapesti Regionális Irodája a szükséges időre leletmentés céljából az építkezést leállíthatja.
- (5) Ha a település közigazgatási területén végzett földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ában* foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (6) A terv területén, annak új beépítésű részein, illetve a már ismert régészeti lelőhelyek közelében minden esetben a hatósági engedélyezéshez a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (7) A terv területén erdősáv, fasor telepítése esetén is az (6) értelmében kell eljárni.
- (8) A közigazgatási területen található régészeti lelőhelyek jegyzékét a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza.

Az egyes helyi védettségi kategóriákba tartozó épületeken végezhető építési tevékenység

74. §

- (1) Jelen előírások nem vonatkoznak az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő, nemzeti értékű elemeire. A műemlékek és a műemléki környezettel kapcsolatos eljárási szabályokról *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. sz. törvény* rendelkezik.

I. védettségi kategóriába tartozó építmények esetén:

A kategóriába tartozó épületek építészeti szempontból különösen értékesek, utcaképet meghatározó kubatúrával és tömegképzéssel rendelkeznek. Az épületek olyan jellegű átalakítása és bontása, amely megváltoztatja az utcaképet illetve az utcai homlokzatot, még részlegesen sem engedélyezett.

II. védettségi kategóriába tartozó építmények esetén:

A kategóriába tartozó épületek vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kubatúrájuk és tömegképzésük illeszkedik a kialakult építészeti hagyományokhoz. Az épületek átalakítása (részleges bontása, korszerűsítése, bővítése, stb.) során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről, az új épület tömegével és a beépítés módjával követni kell az eredeti épület tömegének és utcai megjelenésének jellemzőit.

- (2) A építészeti örökség helyi védelmét, az egyes építmények védettségi kategóriáját az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

- (3) A Hunyadi u. 41-59. sz. alatti épületek, valamint az általuk alkotott utcakép helyi védelemre tervezett, védelméről a helyi értékvédelmi rendeletben kell gondoskodni.
- (4) Az építészeti örökség helyi védelméről szóló külön rendelet az egyes épületeken védendő építészeti elemeket, a beépítés módját, a tömegképzést, a homlokzati szint meghatározhatja.
- (5) A védett épületek, vagy épületrészek esetén részletes felmérési tervet kell készíteni, a védelemben meghatározott részekre.

Területi helyi védettség

Általános előírások

75.§

- (1) Pócsmegyer belső területei a település értékes építészeti örökségének részét képezik, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló *1997. évi LXXVIII. törvény 56. és 57. §-nak* értelmében – szabályozási tervben lehatárolt részei - helyi védettséget élveznek.
- (2) A helyi védelem kiterjed a területen meglévő
 - közterületekre;
 - telekállapotokra;
 - épületekre, épületrészekre, építményekre, illetve építményrészekre;
 - a területen található zöldfelületi elemekre.

A helyi védettségből következő különleges előírások

76.§

- (1) Pócsmegyer védett területére vonatkozó, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos alábbiakban felsorolt építésügyi hatósági eljárással kapcsolatos kérelem mellékleteként a *46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 17.§ g)* bekezdése szerinti főépítési állásfoglalást kell csatolni:
 - elvi építési engedély;
 - építési engedély;
 - bontási engedély;
 - rendeltetés megváltoztatás engedélyezése.
- (2) A védett területeken illetve a védett építményekre vonatkozó építési engedélyhez kötött munkákkal és a telekalakítással, a beépítési tervekkel kapcsolatban a település főépítésének véleményét előzetesen ki kell kérni, a vonatkozó helyi rendelet szerint.
- (3) Az építési hatóság a kérelem elbírálásához az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló *45/1997. (XII.29.) KTM rendeletében* foglaltakon túlmenően az alábbi tervdokumentációkat is kérheti:
 - a) helyszínrajzot 1:200 méretarányban;
 - b) részletes geodéziai felmérést 1:200 méretarányban; a 2-2 szomszédos telekre vonatkozóan
 - c) tereprendezési és kertépítészeti tervet 1:200 méretarányban;
 - d) a környezetbe illeszkedés bemutatására az érintett utcaképet 1:200 méretarányban; legalább a 2-2 szomszédos épülettel együttesen ábrázolva
 - e) homlokzati szinttervet;
 - f) homlokzatkialakítás, homlokzati részleteket 1:50, vagy 1:20 méretarányban;
 - g) Az építés kapcsán bontásra kerülő építmény, építészeti részlet, külső-belső kialakítás, a telken való elhelyezkedés és az építmények egymáshoz való viszonyának fotódokumentációját, az engedélyezési terv mellékleteként el kell készíteni.

- h) nem lakófunkcióhoz kapcsolódó egyéb kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület, építmény, építményrész kialakítása során a tervezett tevékenység bemutatását, a várható környezetterhelési adatokkal:
- legnagyobb zajterhelési adatok;
 - a légszennyezés legmagasabb értéke;
 - várható gépjárműforgalom, beleértve a kiszolgáló és teherforgalmat is.
- i) továbbá a tervezett állapotot bemutató minden olyan dokumentumot, fotót, rajzot, amelyet a környezet védelmének biztosítása érdekében indokoltnak tart.
- (4) A helyi védettség rendeletéhez el kell készíteni a következő munkarészeket:
- I. Építészeti értékvizsgálat és épület kataszter
 - II. Fotódokumentáció a meglévő épületekről és közterületekről
 - III. Teljes egészében védett épületek listája (I. védettségi kategória)
 - IV. Részlegesen védett épületek listája (II. védettségi kategória)
 - V. Területileg védett építészeti egységek és közterületek lehatárolása
 - VI. Védett építészeti részletek és mintarajzok dokumentációja

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálybalépése

77. §

- (1) Jelen rendelet 2007. február 01 -n lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a jelen rendeletben szabályozott területre vonatkozó korábbi előírások – 2/1989. (IV.20.) Tanácsrendelet és a 4/1996. (II.29.) rendelet - érvényüket veszítik.
- (2) A rendeletben dőlt betűkkel szedett, jogszabályi hivatkozások nem képezik e rendelet részét, módosításuk esetén a rendeletben automatikusan átvezetendők a változtatások.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (4) A rendelet rajzi mellékletei:
 - Belterület Szabályozási Terv M= 1:2000
 - Külterület Szabályozási Terv M= 1:10000

Pócsmegyer, 2006. december 12.

Molnár Gyöngyi
jegyző

Németh Miklós
polgármester

I. sz. melléklet:

Kivonat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletből

A felszín alatti vízbázisok védőövezeteire vonatkozó korlátozások

	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	

Beépítés, üdülés

Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	x	+	+
Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	x	0
Szennyvízcsatorna átvezetése	-	x	0	0
Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	x
Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
Temető	-	-	x	+
Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
Sátorozás, fürdés	-	x	+	+
Sportpálya	-	x	+	+

Ipar

Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása	-	-	-	-
Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	x	0	+
Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	x	0
Veszélyeshulladék-ártalmatlanító	-	-	-	x
Veszélyeshulladék-lerakó	-	-	-	-
Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	x	0
Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	0
Egyéb ipari szennyvíz - szikkasztás	-	-	-	-
Salak, hamu lerakása	-	-	0	0

	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	

Mezőgazdaság

Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
Növénytermesztés	-	o	o	o
Komposztálótelep	-	-	x	o
Önellátást meghaladó állattartás	-	-	x	o
Legeltetés, háziállat tartás	-	o	o	+
Szervestrágyázás	-	o	o	+
Műtrágyázás	-	o	o	o
Higtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	o
Higtrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
Szennyvízöntözés	-	-	-	o
Tisztított szennyvízzel való öntözés	-	-	o	+
Növényvédő szerek alkalmazása	-	o	o	o
Növényvédő szer-kijuttatás légi úton	-	-	-	o
Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés	-	-	-	x
Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése	-	-	-	o
Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	x	o
Szennyvíziszap tárolása	-	-	x	o
Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése	-	-	x	o
Állathullák elföldelése, döngutak létesítése és működtetése	-	-	-	o
Haltenyésztés, haletetés	-	-	o	o

Közlekedés

Autópálya, autótűt, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel	-	x	o	+
Egyéb út, vízzáróan burkolat csapadékvízárók-rendszerrel	-	x	+	+
Egyéb út	-	-	x	+
Vasút	-	-	o	+
Gépkocsiparkoló	-	-	o	+
Üzemanyagtöltő-állomás	-	-	x	o
Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia	-	-	o	+
<i>Egyéb tevékenység</i>				
Bányászat	-	-	x	o
Fúrás, új kút létesítése	-	o	o	o
A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	o	o

Jelmagyarázat:

- = Tilos
- x = új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető
- o = új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető
- + = nincs korlátozva

2. sz. melléklet

Fogalom meghatározások

1. Szintterületi mutató

A telken megépíthető épületek összes szintterületének és a telek területének hányadosa. Az építési övezeteknél lehet meghatározni.

2. Mellékrendeltetésű épület fogalma

Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetéstől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, például önálló gépkocsi tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

3. Telekalakítási terv

A vonatkozó 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet értelmében, az abban meghatározottak szerint készítendő, amennyiben legalább 8 telek, vagy több jön létre.

Telekalakítási terv csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett közterület figyelembe vételével készülhet. Ha a közterületi határ módosítása szükséges, szabályozási tervet kell készíteni.

4. Építési hely

OTÉK 1. sz. Melléklet 20. pont szerint értelmezve. Az építési hely mindig a telekhatárok által van meghatározva, ezért irányadó telekhatár esetén annak tényleges helyzete a telekalakítás megtörténtekor pontosítható. (Ebben az értelemben az építési hely határa "együtt" mozog a telekhatárral.)

5. Mezőgazdasági birtoktest

OTÉK 1. sz. melléklet 55/A. pont szerint értelmezve. Egy mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföld területek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.

3. sz. melléklet

A közlekedési hálózat rendszere, elemei és hierarchiája

- Gyorsforgalmi út:
A települést nem érinti
- Országos főút (I. és II. rendű):
A települést nem érinti
- KÖu-1 Országos mellékút, települési főút:
- KÖu-2 Helyi gyűjtőút:
- KÖu-3 Kiszolgáló út
Belterületi szabályozási terv szerint
- KÖu-4 Kerékpárút
Belterületi és külterületi szabályozási terv szerint

1. SZ. FÜGGELÉK

Pócsmegyer Helyi Építési Szabályzathoz

Építészeti értékvédelem

1. Műemlékek:

- I. A református templom - hrsz: 217 (158)
7204 - 50041/1958
- II. az Epercsárda - Hunyadi János utca, hrsz: 280/1 (222)
7205 - 50041/1958
- III. műemlék jellegű katolikus kápolna Surány, hrsz:1529

2. Műemléki környezet:

A műemlékek környezetében lévő, Szabályozási terven jelölt terület.

- I. műemléki környezet:
81-82, 86-87, 153, 155-156, 162/1, 163/1-4 hrsz.
- II. műemléki környezet:
202-203, 221-223 hrsz
- III. műemléki környezet.
1499-1500, 1504-1505, 1508, 1516-1517, 1531-1532, 1536-1537 hrsz.

3. Helyi értékvédelmi terület:

A Szabályozási terven jelölt terület:

A Hunyadi u. 41-59. sz. alatti épületek, valamint az általuk alkotott utcakép.

2. SZ. FÜGGELÉK

Pócsmegyer Helyi Építési Szabályzathoz

A település területén található régészeti lelőhelyek

1. Felső Dunára dűlő – újkőkori edény töredéke
2. Vízkelői dűlő – La Tene-kori peremtöredékek
3. Felső Dunára dűlő - újkőkori edénytöredékek
4. Királyvára – Árpád-kori és XIV.-XV. századi cserepek, fazéktöredékek
5. Felső Dunára dűlő – késő bronzkori edénytöredék
6. Felső hegyre dűlő – rézkori és XIV.-XVI. századi edénytöredékek
7. Surányi telep – rézkori, avar- vagy honfoglalás kori és Árpád kori edénytöredékek
8. Surányi telep – késő bronzkori és XV.-XVI. századi cserepek, edénytöredékek
9. Duna dűlő – neolitikus cserepek és XIII.-XVI. századi edénytöredékek, kályhaszem töredékek
10. Surány, Körte u. 30. (Hetési telek) – gyermekcsontváz
11. Homokok – temetkezési hely, férficsontváz részei
12. Felső Dunára dűlő – késő bronzkori urnasíros kultúra temetője, késő vatyai típusú bögrétöredék, késő bronzkori cserepek
13. Pócsmegyer – középkori település