

PÁPOSVÖRÖSVARI

Völgyzugoly Műhely VIII.

Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Helyi Építési Szabályzat - Jóváhagyott anyag

2021. december



PÁLOSVÖRÖSMART
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
JÓVÁHAGYOTT ANYAG







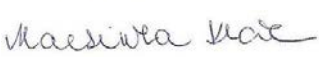



Megbízó
Pálosvörösmart Községi Önkormányzat
3261 Pálosvörösmart, Rákóczi Ferenc út 116.
37-560-072

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés:	Ferik Tünde – okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
	Grimm-Sipos Noémi – okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem:	Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Schlitt Renáta – okl. tájépítészmérnök	
Közlekedés:	Macsinka Klára - okl. közlekedésépítőmérnök (13-1017 KÉ-K, Tkö) (MobilCity Bt.)	
	Boldizsár Attila - építőmérnök	
Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	Dima András - okl. építőmérnök, vízépítési- vízellátási- csatornázási- egészségügyi szakmérnök 01-2130 - SZVV-3.2, VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG, TV, TE, TH	
	Bosnyákovich Gabriella - okl. építőmérnök 11-01031, KÉ-K, VZ-TEL	
Térinformatika:	Sághy Bálint - okl. környezetmérnök, térinformatikus	

2021. december
VZM 1539/19

Pálosvörösmart Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pálosvörösmart Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Heves Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti kabinet Állami Főépítész, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Heves Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Örökségvédelmi Ügyekért Felelős helyettes Államtitkárság, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Heves Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Heves Megyei Rendőr Főkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Gyöngyös Város Önkormányzata, Abasár Község Önkormányzata, Markaz Község Önkormányzata, Heves Megyei Önkormányzat, véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Földdel borított boltpince:** a helyi építési hagyományoknak megfelelő oromfalas, boltozott és földdel borított terepszint alatti építmény.
- c) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- d) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- e) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része, ahol épület vagy építmény nem helyezhető el, nem építési hely.

- f) **Telekszélesség:** az előkert építési határvonalon mért telekszélesség
- g) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
- h) **Tömör kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
- i) **Zárt kerítés:** A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégl) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

2. A rendelet mellékletei és a szabályozás elemei

2. §

(1) Jelen rendelet mellékletei:

1. melléklet:

a) SZT-1 belterületi szabályozási tervlap

b) SZT-2 külterületi szabályozási tervlap

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

(2) Kötelező szabályozási elemek:

a) szabályozási vonal;

b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;

c) építési övezet, övezet határa és jele;

d) telek be nem építhető része;

e) méretezés;

f) elővásárlási jog.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

a) közigazgatási határ;

b) védőtávolságok;

c) művi értékvédelem

ca) régészeti lelőhely határa;

cb) helyi egyedi védelem alatt álló érték;

d) táj- és természetvédelem

da) natura2000 terület határa;

db) ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;

dc) ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe;

dd) tájképvédelmi terület határa;

de) ex lege védett természeti érték - földvár;

df) helyi jelentőségű természetvédelmi terület;

(4) Az (2)–(3) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

3. §

A I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

3. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

Közterületen alkalmi és időszakos jelleggel építmények külön engedély alapján létesíthetők, az önkormányzat vonatkozó rendelete szerint.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

- (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
 - a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galériaövényzet megőrzendő.
- (3) A település területén a Natura 2000 területek, az ökológiai hálózathoz tartozó területek és a helyi jelentőségű természetvédelmi terület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.
- (4) Tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó
 - a) külterületen 80 m² bruttó alapterületet meghaladó lakóépület építése esetén;
 - b) a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben 80 m² bruttó alapterületet meghaladó épület építése esetén;
 - c) településközpont terület, falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 300 m² bruttó alapterületet meghaladó épület építése esetén.
- (5) Tájképvédelmi terület övezetében a látványterv részeként be kell mutatni
 - a) lokális nézetben vagy tájkapcsolati nézetben
 - b) fotórealisztikus képen vagy tömegvázlaton a beavatkozás mértékét.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

- (1) A környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a tervezett létesítmény telkének telekhatárán belül kell teljesülnie.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) természetközeli folyó és állóvizek.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A közlekedési területek, közműlétesítmények, természetközeli folyó és állóvizek esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

7. A telekalakítás

8. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Közműterület vagy közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetbe meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(7) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározotknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m².

- (8) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (9) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.
- (10) A telekhatárrendezéssel az építési övezet illetve övezet határa együtt mozoghat.

II. Fejezet
Közlekedés, közműellátás és hírközlés

8. Közlekedés, parkolás

9. §

- (1) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén
- a) a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani,
 - b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni,
 - c) minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (3) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (4) Vt1 és Vt4 építési övezet telkein a szükséges gépjármű-várakozóhelyek 100%-a elhelyezhető közterületen.

9. A közműellátás általános előírásai

10. §

Közműlétesítmények és közműhálózatok ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.

11. §

A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés, energiaellátás, valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei és biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

12. §

Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani.

13. §

A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

14. §

Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

15. §

- (1) A közművesítésre kerülő területen
- (2) Telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

16. §

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

10. Vízellátás és szennyvízelvezetés

17. §

- (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) A szennyvíz és a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (4) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (5) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t, akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz összegyűjtésére, elszállítására és elhelyezésére irányuló közszolgáltatásról szóló önkormányzati rendelet előírásait figyelembe véve a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, akkor a helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.

(6) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

(7) A település szennyvízcsatornázásra kerülő új közterületein, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsontra való - egy éven belüli - rákötésre kötelezni kell.

(8) Vállalkozási, gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

11. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

18. §

(1) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.

(2) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.

(3) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m^2 vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m^2 -enként) valamint 25 m^2 burkolt felületenként 1 m^3 esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(4) Telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) Beépítésre szán területen burkolt út építése csak vízvezetéssel alakítható ki.

(7) Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
- b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
- c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es

d) sávot szabadon kell hagyni.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetését terepszint alatt kell az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

12. A földgázellátás

19. §

(1) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

(2) A települést érintő középnyomású vezetékrendszer ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (középnyomásnál 3-3- m) - szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybevételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával létesíthető.

(3) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

13. Az építés általános feltételei

20. §

(1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi előírások figyelembe vételével.

(3) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(4) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.

(5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.

21. §

(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.

(2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve a (4) bekezdésben foglaltak esetén.

(4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-termelő telepítésének feltétele, hogy

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

14. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

22. §

- (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
- (3) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

23. §

- (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,5 m tömör lábazattal.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
- (3) Tömör kerítés nem átlátható szakasza legfeljebb 1,0 m, kerítéssel egybeépített hulladékartály-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet. A tömör szakaszok között legalább 2,0 m szélességű 1,5 m magasság felett merőleges irányban legalább 50%-ban merőlegesen átlátható kerítésszakaszokat kell építeni.
- (4) Saroktelek kerítése a saroktól mért 5,0 m-en belül csak áttört kivitelben készülhet 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterület esetén.
- (5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – kertés mezőgazdasági terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület, - kizárólag fonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
- (6) Zöldterületen épített kerítés legalább 90%-ban áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 m-es magassággal.
- (7) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- (8) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.

15. A beépítési mód és az építési hely

24. §

- (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
 - a) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
 - b) szabadon álló beépítési mód (SZ),

- (2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (4) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- igazodjon a kialakult állapothoz, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
 - saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalaéhoz;
 - utcvonalon elhelyezett épületek közötti foghíjtelek esetén a közterülettől legfeljebb 1,0 m-ig visszahúzható.
- (5) Amennyiben az (4) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert
- lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
 - kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 5,0 m;
 - egyéb építési övezetben: 5,0 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- 5,0 m,
 - 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
 - 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület
- az oldalhatártól számított 0,8-1,5 m távolságra helyezhető el,
 - szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (8) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (9) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (10) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

16. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

25. §

- (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (3) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
- (4) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

- (5) A hátsókerthben
a) tárolóépület,
b) mosókonyha,
c) nyárikonyha,
a telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhetők el.
- (6) Támfalgarázs, támfalépítmény csak abban az esetben építhető, ha a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja.
- (7) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
- (8) Lakóterület és településközpont terület (intézményterület) építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
b) közműpótló műtárgy
c) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
d) kirakatszekrény;
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
- (9) Állattartó, állatkifutó céljára szolgáló építmény
a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló építménytől legalább 30 m távolságra;
b) legfeljebb bruttó 4 m² alapterülettel létesíthető.
- (10) Lakóterület és településközpont terület (intézményterület) építési övezeteiben csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

17. A beépítésre szánt területek

26. §

- (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
b) Falusias lakóterület (Lf)
c) Településközpont terület (Vt)
d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
e) Különleges területek: pince (K-P)
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
- (3) A IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a területfelhasználáshoz kapcsolódó valamennyi építési övezetre vonatkoznak, kivéve, ha a vonatkozó építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

18. Kertvárosias lakóterület

27. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein minden teljes 400 m² telekterület után egy lakó rendeltetési egység létesíthető.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmény nem lehet magasabb, mint a fő rendeltetésű épület.

19. Falusias lakóterület

28. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szálláshely jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) kulturális, közösségi szórakoztató;
- h) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein minden teljes 400 m² telekterület után egy lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmény nem lehet magasabb, mint a fő rendeltetésű épület.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a gazdasági rendeltetésű építmény bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

20. Településközpont terület

29. §

- (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmény nem lehet magasabb, mint a fő rendeltetésű épület.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben templom, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (6) Vt1 építési övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető a fő rendeltetésű épületen belül, a beépített szintterület legfeljebb 25%-án.
- (7) Vt2, Vt3 és Vt4 építési övezeteinek telkein
- a) minden teljes 300 m² telekterület után egy lakó rendeltetési egység létesíthető, de
 - b) legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (8) Vt4 építési övezet telkein az előkert 0 m.

21. Kereskedelmi, szolgáltató terület

30. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) raktározási, logisztikai
- d) igazgatási, iroda;
- e) szállás jellegű;
- f) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- g) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

22. Különleges terület – pince

31. §

(1) Különleges terület - pince a Szabályozási terven K-P jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – pincefalu építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) gazdasági (feldolgozó);
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- c) szállás jellegű;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – pincefalu építési övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

(4) K-P2 építési övezetben csak földdel borított boltpince helyezhető el.

(5) K-P2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épület nem helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

23. A beépítésre nem szánt területek

32. §

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület: Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület – fás legelő (Má-F)
 - cc) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület: Vízfelszín (Vf)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető (Kb-T)
 - eb) Emlékhely (Kb-E)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)
 - fb) Közmű (KÖm)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

24. Zöldterület

33. §

(1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezet telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.

(3) Zkk1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.

(4) Zkk2 övezetben épület nem helyezhető el.

25. Védelmi erdőterület

34. §

(1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi erdőterületen - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy elhelyezhető.

26. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

35. §

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Gazdasági erdőterületen - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

27. Általános mezőgazdasági terület

36. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) legelő és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
 - c) állattartáshoz kapcsolódó,
 - d) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezetében – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében az előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.
- (4) Má1 övezetben birtokközpont nem alakítható ki, önálló lakóépület nem létesíthető.

28. Általános mezőgazdasági terület – fás legelő

37. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má-F jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület – fás legelő övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
 - a) legelő és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz kapcsolódó,
 - c) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Általános mezőgazdasági terület – fás legelő övezetében – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében az előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.

(4) Má-F1 övezetben birtokközpont nem alakítható ki, önálló lakóépület nem létesíthető.

29. Kertes mezőgazdasági terület

38. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) kertészeti termelés;
- b) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertes mezőgazdasági területen egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Kertes mezőgazdasági területen lakó rendeltetési egység nem létesíthető.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.

30. Vízgazdálkodási terület

39. §

(1) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

31. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

40. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.

32. Különleges beépítésre nem szánt terület – emlékhely

41. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – emlékhely a Szabályozási terven Kb-E jellel jelölt övezet, amely szakrális épületek, a vallási közösség lakóépületeinek, valamint az ezeket kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - emlékpark övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) turisztikai, rekreációs;
- b) szakrális;
- c) ezekhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kb-E1 övezet telkein az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, harangláb építése esetén 3,0 m-rel túlléphető.

33. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület

42. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt övezet, amely mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - emlékpark övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) turisztikai, rekreációs;
- b) sport;
- c) kulturális;
- d) egyéb közösségi szórakoztató;
- e) ezekhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.

34. Közlekedési terület

43. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

35. Közmű terület

44. §

Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közművek elhelyezésére szolgáló terület.

36. Záró rendelkezések

45. §

Hatályát veszti a Pálosvörösmart Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megalkotásáról szóló 9/2009. (VII.27.) önkormányzati rendelet.

46. §

Ez a rendelet 2022. január 16-án lép hatályba.

Bodócs Attila
polgármester

dr. Kozma Katalin
jegyző

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kertvárosias lakóterület						
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	O	600	15	30	5	50
Falusias lakóterület						
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	600	15	30	5	50
Lf2	O	900	15	30	5	50
Településközpont terület						
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	1500	15	30	10,5	50
Vt2	O	1000	15	30	7,5	50
Vt3	O	500	15	35	5	50
Vt4	O	400	15	50	5	30
Kereskedelmi, szolgáltató terület						
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	O	700	-	30	5	50

Különleges terület - Pince						
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-P1	SZ	200	12	30	5	40
K-P2	SZ	K	-	K	K	-
Beépítésre nem szánt területek						
	A	D	E	G	H	I
1	Övezet jele	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke
2	Zkk1	5000 m ²	3%	80%	-	4,5 m
3	Zkk2	-	-	80%	-	-
4	Ev1	-	-	-	-	-
5	Eg1	10 000 m ²	0,50%	-	-	4,5 m
6	Má1	10 000 m ²	3%	-	3%	4,5 m
8	Má-F1	10 000 m ²	3%	-	3%	4,5 m
9	Mk1	1000 m ²	3%	-	3%	4,5 m
10	Vf1	-	5%	-	-	-
11	Kb-T1	5 000 m ²	5%	20%	-	4,5 m
12	Kb-E1	-	10%	30%	-	-
13	Kb-Rek1	-	10%	30%	-	4,5 m
14	Köu	-	5%	-	-	5,0 m
15	KÖm	-	5%	-	-	4,5 m

3. melléklet

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	364, a 442/1, 443, 444, 445	belterületi	A Bene-patakhöz kapcsolódó önkormányzati rekreáció és turisztikai célú fejlesztések.

Végső előterjesztői indokolás

Pálosvörösmart korábbi településrendezési eszközei 2009-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet (OTÉK), a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről.

További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet, amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A megváltozott jogszabályi környezet okán új, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket kellett megállapítani a település önkormányzatának.