
**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelete**

Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról *

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

I. FEJEZET

JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

1. A RENDELET HATÁLYA

- 1. §** A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Paks Város közigazgatási területén lévő ingatlanokra, az azokon tervezett telekalakításokra, építményeken, nyomvonalas létesítményeken végzett építési munkákra, ezek tulajdonosaira, bérlőire, használóira valamint a közigazgatási területen elhelyezendő hirdető berendezésekre terjed ki.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

- 2. §** A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési és bontási munkát végezni, továbbá rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) az általános érvényű előírások mellett csak a magasabb szintű jogszabályok, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2013. augusztus 6-át követően mindenkor hatályos előírásainak, illetve a 6. függelék szerinti vonatkozó helyi rendeletek és e rendelet előírásainak betartásával lehet.

II. FEJEZET A RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

3. § (1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Paks Város Szabályozási Terve (továbbiakban: SZT)
 - aa) 1/a melléklet: belterület szabályozási terve
 - ab) 1/b melléklet: külterület szabályozási terve
 - a) 2. melléklet: Paks Város építési övezetek és övezetek paraméterei
 - c) 3. melléklet: Lke - 4.4 építési övezetben az 1200 m² telekméretű, vagy azt el nem érő ingatlanok
 - d) 4. melléklet: Állattartó építmények elhelyezésének során betartandó minimális telepítési távolságok
- (2) A rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelégeket tartalmazza:
- a) 1. függelék: Épített értékek
 - aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük jegyzéke
 - ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
 - ac) 1.3. függelék: Helyi védett értékek – helyi védett területek jegyzéke
 - ad) 1.4. függelék: Helyi védett értékek – egyedi művi értékek jegyzéke
 - b) 2. függelék: Természeti értékek
 - ba) 2.1. függelék: Helyi jelentőségű védett természeti értékek (HTE) jegyzéke
 - bb) 2.2. függelék: Helyi jelentőségű védett természeti területek (HTT) jegyzéke
 - c) 3. függelék: Díszfák
 - ca) 3.1. függelék: Honos vagy meghonosodott fafajok jegyzéke
 - cb) 3.2. függelék: Fontosabb díszfák méretei
 - d) 4. függelék: Közúthálózat elemeinek tervezési osztályba sorolása
 - e) 5. függelék: Segédlet a 33. § (2) bekezdésben szabályozott a város speciális szabályozású lakóterületein a 900 m²-t el nem érő telkek legnagyobb beépítettségét és a zöldfelület legkisebb mértékét meghatározó értékek meghatározásához
 - f) 6. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

III. FEJEZET FOGALMAK MEGHATÁROZÁSOK

4. FOGALMAK

4. § E rendelet alkalmazásában:
1. **Állattartással kapcsolatos építmény:** olyan építmény mely állatok tartására és az ehhez kapcsolódó anyagok (trágya, táp, alom) tárolására és kezelésére szolgál.
 2. **Atomerőmű biztonsági övezete:** külön jogszabályban megállapított SZT-n jelölt kiterjedésű övezet.
 3. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, illetve a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.
 4. **Beépített terület:** azon építési övezetbe sorolt ingatlan ahol a jelenlegi használat megfelel az SZT-ben jelölt övezeti előírásoknak.
 5. **Csurgó távolság:** a meglévő vagy tervezett új épület oldalhatár felöli homlokzata és a telekhatár között lévő telekrész.

-
6. **Csúszás-, omlás-, valamint árvízveszélyes terület:** az SZT-n jelölt, a partfalak hatástávolságán (a perem, és lábvonalakon) belüli, a 15°-nál meredekebb dőlésű, és a 3 m-nél nagyobb földvastagságot eredményező tereprendezéssel érintett területek, illetve a Duna nagyvízi medre és a „V” jelű övezetek területe.
 7. **Hagyományos építőanyagok:** az adott épületszerkezetre, az adott településrészen jellemzően használt építőanyag.
 8. **Idényjellegű használat:** az adott építmény legfeljebb 60 napra szóló használata.
 9. **Irányadó építési hely:** az építési helyen belül az építési telek elsődlegesen beépíthető területrésze, mely SZT-n jelölt.
 10. **Irányadó megszüntetés:** javasolt telekalakítás esetén telekhatár megszüntetés.
 11. **Irányadó telekhatár:** javasolt telekalakítás esetén új telekhatár.
 12. **Irányadó útterület:** a tervezett közterületi út előirányzott építési területe, mely a még nem ismert igények miatt továbbtervezést igényel.
 13. **Kialakult állapot:** kialakult állapot: a vizsgált ingatlan(ok) környezetében a beépítési mód, építési hely (elő -, oldal és hátsókert méret), jellemző telekméret és beépítettség, a használati mód, épület karakter, a közterülethez való kapcsolódás kialakult rendje.
 14. **Központi belterület:** Paks és Dunakömlőd belterülete Gyapa, Cseresznyés, Csámpa, Biritó és Hegyes puszta belterületei nélkül.
 15. **Léckapu:** olyan faszerkezetű áttört kapu, mely a mögötte lévő helyiségbe vagy telekrészre való belátást maximum 66%-ban takarja.
 16. **Lyukpince:** felszín feletti építmény nélküli pince.
 17. **Megtartásra javasolt épület:** a város SZT-ben jelölt speciális szabályozású lakóterületein, történetileg kialakult, hagyományos – de nem védett – épületállománya.
 18. **Melléképület:** minden melléképítmény, valamint a maximum 5 állásos önálló szerkezetű gépkocsitároló, a mosókonyha, nyárikonyha, egyéb tároló épület és növényház.
 19. **Nem közlekedési célú közterület - Zöldfelület:** közlekedési terület-felhasználási területbe tartozó közterület zöldfelület kialakítására fenntartott része.
 20. **Sajátos rendeltetés:** az építési övezetben az építmények korlátozott rendeltetése.
 21. **Sajátos rendeltetésű övezet:** olyan építési övezet, ahol az elhelyezhető építmények rendeltetése korlátozott.
 22. **Speciális szabályozású lakóterület:** a város azon lakóövezetei, ahol az övezeti előírásokban az építési telkek legnagyobb beépítettségének mértéke "*" -gal jelölt és a rendelet normaszövegében meghatározott mértékkel építhető be.
 23. **Táj- és településképet jelentősen megváltoztató építmény:** olyan építmény, amely sziluettje, tömege és magassága által a táj látványában, illetve a településképből új hangsúlyos elemként jelenik meg.
 24. **Teleajtó:** olyan tömör szerkezetű kapu, mely a mögötte lévő helyiségbe vagy telekrészre való belátást legalább 95%-ban takarja.
 25. **Térfal:** a közterületet (utcát) határoló épületek és kerítések zárt vonala.
 26. **Telekalakítási egység:** olyan terület egység, ahol a beépíthetőség feltételeként egyéb jogszabályokban meghatározott telekcsoport újraosztást kell készíteni, és mely a SZT-n a „telekalakítási egység” határa elnevezésű szaggatott vonallal lehatárolt.
 27. **Tömör kerítés:** olyan kerítés, amely a mögöttes területre a belátást legalább 90%-ban takarja és magassága legalább 1,80 m.

-
28. **Traktusszélesség:** az épületek (épületszárnyak) főtömegét jellemző magastető főgerinc-vonalra merőleges szélességi mérete, melyet laposhajlású, vagy lapostetős épületrész az illeszkedés szabályait betartva kiegészíthet.
29. **Turisztikai célú állattartó építmény:** olyan állattartással kapcsolatos építmény, melynek elsődleges rendeltetése meghatározott turisztika célokra tartott állatok elhelyezésére, bemutatására szolgál.
30. **Új beépítésű terület:** azon építési övezetbe sorolt ingatlan ahol az SZT-ben jelölt terület-felhasználás eltér a jelenlegi használattól.
31. **Utcai kerítés:** az építési telek közterület felőli telekhatárán, a szabályozási vonalon, vagy, ha az adottságok szükségessé teszik, az építési telek közterület felé néző oldalán visszahúzva elhelyezett kerítés.

IV. FEJEZET SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ALKALMAZÁSA

5. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

5. § (1) A HÉSZ előírásai továbbá az SZT szabályozási elemei a (2) bekezdésben foglaltak kivételével kötelező érvényűek (a továbbiakban: kötelező szabályozási elem).
- (2) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
- a) irányadó útterület,
 - b) irányadó építési hely,
 - c) irányadó telekhatár,
 - d) megtartásra javasolt épület,
 - e) irányadó megszüntetés.
- (3) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a HÉSZ-ben foglalt rendelkezések keretei között a HÉSZ, illetve az SZT módosítása nélkül megengedett.
- (5) Ahol a szabályozási, illetve építési határvonal meglévő épületet érint:
- a) a szabályozási vonalat, építési vonalat és az emiatt szükségessé váló telekhatár rendezést a meglévő épület elbontása után, új épület építése esetén kell figyelembe venni;
 - b) a meglévő épületen a karbantartásokat el lehet végezni, illetve azt fel lehet újítani;
 - c) beépítési mérték növekedést eredményező bővítés esetén (kivéve a tetőtér beépítést és a szint ráépítést), a bővítés irányának meghatározásakor a szabályozási, illetve építési határvonalat figyelembe kell venni;
 - d) új épület építése esetén a szabályozási, illetve az építési határvonalon, valamint az építési helyen – az elbontásra tervezett épületből a kivitelezés idejére visszamaradó – túlnyúló építményeket, építményrészeket legkésőbb a használatbavételig le kell bontani.
- (6) A megtartásra javasolt épület csak akkor bontható el, ha annak felújítása gazdaságtalan vagy műszakilag nem lehetséges. Bontás esetén az épület helyét irányadó építési helyként kell figyelembe venni.
- (7) Az építményeket a lakó, településközpont és intézmény építési övezetekben az előírt beépítési módnak megfelelően az alábbiak szerint kell elhelyezni:
- a) oldalhatáros beépítési mód esetén:

-
- aa) az építési hely utcai építési vonalán, vagy ferde telekhatár esetén azt érintve a homlokzattal,
 - ab) az utcai építési vonaltól 8,0 m-es traktusmélységig a telek beépítési oldalát meghatározó telekhatáron, vagy attól maximum 1,00 m-re,
 - ac) az utcai minimum 8,0 m-es traktusmélység mögötti épületszárny az építési helyen belül eltávolodhat a beépítést meghatározó oldalhatártól az OTÉK 37.§ (4) bekezdés előírásainak betartásával. A megnyitott földszinti homlokzat esetében a beépítési oldalhatár irányában átlátást megakadályozó tömör kerítést kell létesíteni. Az efölötti szinten az oldalhatártól 6,0 m távolságig oldalhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falban és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületen lakóhelyiség ablaka nem helyezhető el.
 - ad) 24,0 m telekszélesség felett az épület az építési helyen belül az oldalkert irányában szabadon telepíthető, de az illeszkedés szabályait betartva,
- b) szabadonálló beépítési mód esetén az építési hely utcai építési vonalán, vagy ferde telekhatár esetén azt érintve a homlokzattal,
- c) zársorú beépítési mód esetén:
- ca) az építési hely utcai építési határvonalán homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjának minimum 2/3-ad részével,
 - cb) az utcai építési határvonaltól számított minimum 8,0 m-es sávban az oldalsó telekhatáron tűzfalal,
 - cc) az utcai építési határvonaltól 12,0 m-es mélységig az oldalsó telekhatáron zárt, nyílás nélküli homlokzattal,
 - cd) a 8 méteres sávon túli telekrészen a beépítés meglévő rendjéhez illeszkedően oldalhatáron álló udvari szárny is építhető,
 - ce) nem zársorúan csatlakozó épület elhelyezés esetén az OTÉK szerinti telepítési távolság megtartásával, de legalább 3,0 m távolságot kell tartani.
- d) Minden beépítési mód esetében az utcai építési határvonalon kizárólag főépítmény állhat.
- (8) Az építési helyet meghatározó elő-, oldal- és a hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az alábbiak szerint kell megállapítani (az eltérő előírásokat a rendelet övezeti előírásai vagy az SZT rögzítik):
- a) az előkert legkisebb mélysége beépített terület esetén az adott utcasorban kialakult állapot szerinti méret, új beépítésű területeken 5,0 m;
 - b) az oldalkert legkisebb szélessége: szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt épületmagasság ("H") fele, oldalhatáron álló beépítési mód esetén "H";
 - c) beépített terület esetén az OTÉK-ban meghatározott legkisebb oldalkert méretek - az OTÉK szerinti telepítési távolság megtartásával - az adott utcasorban kialakult állapot mértékig csökkenthető, de nem lehet kisebb szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén 3,0 m-nél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén pedig 4,0 m-nél;
 - d) a hátsókert legkisebb mélysége – ha e rendelet ettől eltérő előírást nem tartalmaz - beépített terület esetén az adott területen kialakult állapot szerinti méret, újonnan beépítésre szánt területen az OTÉK előírása szerinti méret.

V. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

6. § (1) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből minimálisan szükséges közterületeket tartalmazza, melyek egyrészt a városi közélet tereit, a város működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait, mint közút, közmű biztosítják.
- (2) Közterületen építményt csak az SZT-ben kijelölt építési helyen lehet elhelyezni.
- (3) Ha a közterület eltérő használatához építmény építése is szükséges, a tulajdonos a tervezett építmény kialakítását (elhelyezés, építészeti megjelenés stb.) köteles a települési főépítésszel egyeztetni.
- (4) A pavilont a városképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével kell elhelyezni úgy, hogy az adott közterület azonos funkciójú és karakterű szakaszain csak azonos formájú, azonos anyagú és színű pavilonok állíthatók fel.
- (5) Utcák fásítására vonatkozó előírások:
- a) Az utcákat kétoldalian fásítani kell. A fásítás csak abban az esetben engedhető el, és csak azon az oldalon, ahol azt az utca szabályozási szélessége vagy a közművek nem teszik lehetővé.
 - b) Az utcák fásítását utcánként azonos fajjal/fajtavál kell végezni. Ha ez utcánként nem lehetséges, abban az esetben legalább tömbönként vagy utcaszakaszonként azonos fajt/fajta-t kell kiültetni. A fák telepítéskori törzskerülete minimum 16-18 cm (törzsátmérő minimum 5 cm), és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa legyen.
 - c) A fasor vonalát és a fa fajtát/fajtaját úgy kell meghatározni, hogy a 15 éves kori lombkorona, sem az utca úrszelvényébe, sem az építési vonalba nem lóghat bele. A fák tőtávolsága nem lehet nagyobb, mint a 15 éves kori lombkorona-átmérő, melyet a 3.2 függelék tartalmaz.
 - d) A mezőgazdasági majorokhoz és külterületen lévő gazdasági területekhez vezető utak legalább egyik oldalán egységes fasort kell telepíteni honos vagy meghonosodott fajokból. A fák telepítéskori törzskerülete minimum 10-12 cm (törzsátmérő minimum 3 cm), és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa legyen, melyet a 3.1 függelék tartalmaz.

VI. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

7. § (1) Régészeti lelőhelyek védelme:
- a) a város nyilvántartott régészeti lelőhelyeit az SZT és a HÉSZ 1.2 függeléke tartalmazza;
 - b) a Lussonium és környezete fokozottan védett régészeti lelőhely és világörökség várományos terület;

-
- (2) A város műemléki védelem alatt álló értékeit az SZT és a HÉSZ 1.1 függeléke tartalmazza;
 - (3) Helyi építészeti értékek védelme:
 - a) a helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet szabályozza;
 - b) a helyi védettség alatt álló értékeket az SZT és a HÉSZ 1.3 és 1.4 függeléke tartalmazza.
 - (4) Az SZT-n jelölt ingatlanokat érintő világörökség-várományos területtel érintett ingatlanok hasznosítása:
 - a) a kezelési tervben meghatározottaknak megfelelően történhet;
 - b) a közlekedési infrastruktúra hálózatokat és építményeket a kulturális örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni;
 - c) a közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a világörökségi területek védelmét nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni;
 - d) a területen új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető.
 - (5) Az SZT-n jelölt, a HÉSZ 1.3 függelékében felsorolt ingatlanokat érintő településkép-védelmi területei a Helyi Védett területek (HÉT - a Történelmi városközponttal). A településkép-védelmi területeken a történeti településkép érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktert megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezésére vonatkozó építési-műszaki tervhez az épített értékek helyi védelméről szóló helyi rendeletben meghatározott látványtervet kell készíteni.
 - (6) Régészeti és műemléki érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III.11.) Korm. rendelet alapján kell eljárni.
 - (7) Minden, nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, talajt bolygató tevékenység, valamint művelési ág megváltoztatása esetén az örökségvédelmi hatóság érintett az engedélyezési eljárásokban. Az örökségvédelmi érdekek védelmében előírt korlátozások illetve hatáscsökkentő eljárások terheit a jogszabályi rendelkezések értelmében az köteles viselni, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.
 - (8) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes jegyző útján a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központot, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell.
 - (9) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti nagyberuházásokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárásokban a tervezett tevékenység örökségvédelmi hatásainak felmérésére Előzetes régészeti dokumentáció készítését írja elő a jogszabály. Az Előzetes régészeti dokumentációt a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ készíti el, ezt a dokumentumot az első olyan hatósági engedélyezési eljárásban kell benyújtani, amely földmunkák végzésére jogosít és amelyben az örökségvédelmi hatóság részt vesz.
 - (10) A régészeti örökséget és műemlékeket érintő kérdésekben a településrendezési eszközhöz készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak és a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai együttesen az irányadók.

-
- (11) Műemlék telkén, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen minden olyan építéssel, környezetalakítással, védett parkban növényzet-telepítéssel és eltávolítással járó tevékenység, amely építésügyi hatósági engedélyhez vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásulvételéhez nem kötött, a hatályos jogszabályok szerint örökségvédelmi engedély vagy bejelentés alapján végezhető. Műemlék épületek építési ügyeiben az illetékes örökségvédelmi hatóság építésügyi hatóságként jár el.
 - (12) Azokban az esetekben, ahol felmerül az építmény műemlékké nyilvánításának szándéka, első lépésként kezdeményezni kell az építmény nyilvántartott műemléki értéké nyilvánítását.

8. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEI, ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS SZEMPONTJAI

- 8. §** (1) A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes építmények építhetők, amelyet a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
 - (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem lehet.
 - (4) Az építészeti-műszaki tervdokumentáció egésze:
 - a) feleljen meg a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) vegye figyelembe az övezeti, illetve beépítési előírásokban szereplő további – a (város)építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat,
 - c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól való eltérés esetén a megoldás legyen azokkal egyenértékű vagy eredményezzen azoktól kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést,
 - d) a Pakson hagyományosnak tekinthető, kipróbált megoldásoktól abban az esetben térjen el, ha az új megoldás a város építészeti értékeit méltóképpen fejleszti, gazdagítja.
 - (5) A beépítés terve:
 - a) számoljon a természeti környezet adottságaival: terepviszonyok, tájolás, meglévő növényzet, felszíni és felszín alatti vizek, széljárás,
 - b) az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően – illeszkedjen a város szerves fejlődési folyamatába,
 - c) vegye figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, a rendeltetésszerű használat és a további fejlesztések lehetőségeit,
 - d) ne korlátozza indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok használatát, benapozását és kilátását, azok beépítési mértékét (beépítési százalék, épületmagasság, rendeltetési egységek száma) csak indokolt esetben haladja meg,
 - e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés vagy meglévő építmények bővítése esetén
 - ea) biztosítsa az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatóságát,

-
- eb) javasoljon olyan beépítési sorrendet, mely megfelel a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (6) Az épület homlokzat és tetőzet terve:
- a) határozza meg egyértelműen:
 - aa) a tetőzet kialakítását, különösen annak hajlásszögét, anyagát, felületképzését, színét, felépítményeit,
 - ab) a homlokzat kialakítását, különösen a lábazat és a falfelületek anyagát, felületképzését, színét, tagolását, burkolatát,
 - ac) a homlokzaton vagy tetőn elhelyezett nyílászárók méretét, osztását, anyagát és felületképzését,
 - b) építészeti megoldásaival illeszkedjen a kialakult vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - c) adjon javaslatot a reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására (méretek, anyag, grafika, tipográfia),
 - d) tartalmazzon városképi szempontból kedvező megoldást az épület tartozékok (gépészeti, elektromos, egyéb közmű) kültéri elhelyezésére,
- (7) A határoló közterülettel való kapcsolat terve:
- a) vegye figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét
 - b) adjon javaslatot a szükséges (közterületet érintő) beavatkozásokra, a gyalogos és gépjármű megközelítés kialakítására.

9. A TETŐTEREK BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 9. §** (1) A város területén új tetőterek építése, meglévők utólagos beépítése során csak egy szint beépítése valósítható meg.
- (2) Tetőtér beépítés, vagy emeletráépítés esetén a felső szint(ek)re való feljutást az épület befoglaló méretén belül kell kialakítani, kivéve, ha ez semmiképpen nem lehetséges, vagy aránytalanul nagymértékű belső átalakítást igényelne, a közterületről nem láthatóan (udvari) oldalon, a meglévő épülethez szervesen csatlakozva és építészeti megoldásaihoz illeszkedve létesíthető új, zárt lépcsőház kialakítással.
- (3) A kialakult utcakép adottságait is figyelembe véve a tetőzeten elsősorban tetősíokban fekvő nyílászárók (tetőablakok) helyezhetők el, tetőfelépítmények csak abban az esetben létesíthetők, ha azok az épület egészével összhangban vannak, illetve anyaghasználatuk és részletképzésük kor- és szakszerű.
- (4) A tetőtér beépítésekor a tetőablakok, illetve a tetőfelépítmények csak a meglévő homlokzathoz illeszkedő ritmusban alakíthatók ki, továbbá a függőleges síkban elhelyezett tetőtéri ablakok az eredeti homlokzat kiosztásához illeszkedő arányokkal létesülhetnek.
- (5) Többalakos, illetve több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épület tetőterének részleges beépítése esetén – ha a beépítési szándék nem jár együtt a tetőzet teljes átalakításával - a városkép egységes kialakítása érdekében a terveket a főépítésszel egyeztetni kell.

10. A KERÍTÉSEK LÉTESÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 10. §** (1) A város külterületein épített kerítés – a (2) bekezdés kivételével - csak a beépítésre szánt területeken lévő építési telkek elhatárolására létesíthető.

-
- (2) Az "Mk" jelű mezőgazdasági övezetekben a kerítés anyaga csak fa vagy drótfonat lehet.
- (3) A város belterületein lévő építési telkek utcai határvonalán az alábbi általános szabályok szerint létesíthető kerítés:
- a) áttört kerítés az előkert elhagyásával létesített beépítés esetén,
 - b) tömör kerítés az előkert nélküli beépítés esetén valamint akkor, ha az utcai telekhatáron a főépülettől különálló gépkocsi-tároló is létesül.
- (4) Az utcai kerítés magassága 0,8 m és 2,0 m közötti lehet, az áttört kerítést 0,4 m és 0,6 m közötti magasságú, tömör lábazattal kell kialakítani. A 2,0 m magasságot meghaladó méretű kerítés csak indokolt esetben, a főépítéssel előzetesen egyeztetett terv alapján létesíthető.
- (5) A zártosú beépítési mód esetében, amennyiben az utcai telekhatáron a főépülettől különálló gépkocsi-tároló is létesül, illetve ha az övezeti előírás ettől eltérő szabályt nem tartalmaz, a tömör kerítés magassága legfeljebb 2,5 m magas lehet.
- (6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti utcában előkert nélküli vagy más beépítési mód szerinti épület átépítésre kerül, a térfal vonalának folyamatossá tétele érdekében, építési szándék esetén tömör kerítés létesítendő.
- (7) Közüemi szolgáltató mérőberendezése a közterület felőli telekhatáron csak az ott álló épület (építmény) tömegén belül, illetve a kerítés - legalább részben - tömör felületéhez illeszkedve, ahhoz igazodó, biztonságos és esztétikus megoldással helyezhető el. Több berendezés elhelyezése esetén azok beépítése egybefüggő felületen, egységes kivitelben valósítható meg.
- (8) Az utcai kerítés csak hagyományos építőanyagokból vagy nyers beton felületképzéssel, ill. áttört kerítésnél és kapuzatnál fa és fém anyagokkal építhető. Műanyag nem alkalmazható.
- (9) Az utcai kerítés kialakításánál:
- a) a környező beépítés adottságaihoz való illeszkedést, valamint a táj és a településkép esztétikus formálását fokozottan figyelembe kell venni,
 - b) egyszerű és visszafogott felületképzés és színezés alkalmazható.

11. REKLÁMBERENDEZÉSEK LÉTESÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 11. §** (1) A reklám- és hirdető-berendezések tartó-, illetve hordozó felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény), valamint egyéb felület építészeti megoldásaihoz. A tervezett reklám-, és hirdető-berendezések tetszőleges sorrendben szerelhetők fel és a szerkezeten belüli tényleges reklámfelületek külön terv nélkül alakíthatók ki úgy, hogy az alkalmazott tipográfia és grafika, valamint a kiválasztott színek illeszkedjenek az érintett épület karakteréhez.
- (2) Tetőfelületen és tetőzetten szerelt tartóberendezésen önálló reklám-, illetve hirdető-berendezés csak kivételes esetben, városképet nem zavaró módon és csak a főépítész előzetes véleményének megismerése után helyezhető el.
- (3) Hirdetési és reklámcélú építmény, valamint Paks Város Önkormányzata közterület-használati rendelete szerinti hirdető berendezés mérete a városkép védelme érdekében:

-
- a) műemléken, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen, a helyi egyedi védelem alatt álló épületen és annak ingatlanán, 2,0 m²-t,
 - b) a közútkezelő hozzájárulása alapján a járdán 1,0 m²-t,
 - c) a város bevezető illetve átmenő forgalmat lebonyolító útjai, a Fehérvári út, Kereszt utca, Deák Ferenc utca helyi értékvédelmi területen kívüli részén, Dózsa György út, Tolnai út, Kölesdi út, Újtemplom utca, Biztonsági elkerülő út, Kandó Kálmán utca, Gesztenyés utca, Pollack Mihály utca, Építők útja, Kishegyi út, Táncsics Mihály utca, Rókus utca, Dunaföldvári út, valamint a 6-os út helyi értékvédelmi területtel érintkező részei mentén a 4,0 m²-t nem haladhatja meg.

12. MELLÉKÉPÜLETEK LÉTESÍTÉSÉNEK, KIALAKÍTÁSÁNAK ELŐÍRÁSAI

12. § (1) A meglévő és tervezet melléképületek létesítésének és kialakításának általános előírásai, amennyiben eltérő szabályozást az övezeti előírások nem állapítanak meg:

- (2) Főépítmény nélkül melléképítmény és melléképület nem létesíthető, kivéve közmű-becsatlakozó műtárgy és közműpótló műtárgy.
- (3) Meglévő melléképítmény és melléképület főépítmény hiányában lakássá nem minősíthető át.
- (4) Melléképület csak a főépítmény szerkezeteitől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet.
- (5) A főépítmény és a közterületi határvonal közötti területen gépkocsi tárolás célját szolgáló önálló szerkezetű építmény, nem helyezhető el.
- (6) A melléképületek csak földszintes kialakításúak lehetnek, a tetőterük nem építhető be.
- (7) A melléképület épületmagassága legfeljebb 3,50 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépítmény épületmagasságát.
- (8) Melléképület - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik – az utcában kialakulhatnak tekinthető, vagy a főépítményre előírt és alkalmazott tetőformával és fedési anyaggal alakítandó ki.

13. § (1) Állattartó melléképület ott és úgy létesíthető, ahol, és ahogy azt az állattartásról szóló magasabb szintű jogszabályok valamint az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi.

- (2) Az állattartással kapcsolatos építmények elhelyezésénél a 4. mellékletben meghatározott telepítési távolságokat kell betartani. A telepítési távolságot az állattartó építmény és a védendő objektum közötti legközelebbi pontok között légvonalban kell érteni. A telepítési távolságokat nem kell alkalmazni a méhek állattartó építményeire, az azokra vonatkozó telepítési távolságokat a méhek tartatásáról szóló magasabb szintű jogszabály tartalmazza.
- (3) Haszonállat tartó építmény az egyházi épületek, temetők, bölcsődék, óvodák, iskolák, diákotthonok, napközi otthonok, egészségügyi intézmények, közétkeztetési intézmények, élelmiszer üzletek és üzemek, vendéglátó egységek, sportlétesítmények telepítési távolsága legalább 50 m.

14. § (1) A gépkocsi tárolók melléképületként illetve főépítményként is kialakíthatók a HÉSZ és az SZT keretei között.

-
- (2) Melléképületként megvalósuló gépkocsi tárolók elhelyezésére és kialakítására a melléképületekre vonatkozó előírások alkalmazandók a jelen §-ban foglalt kiegészítésekkel.
 - (3) Lakóterületen, oldalhatáron álló beépítés esetén kizárólag gépkocsitároló céljára épített melléképület, vagy vegyes funkciójú melléképület kizárólag gépkocsi tárolásra szolgáló helyisége az oldalkertben is elhelyezhető:
 - a) az utcavonaltól legalább 15 m-re hátrahúzva,
 - b) ha az a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint meglévő és tervezett beépítését (beépíthetőségét) nem korlátozza.^A
 - (4) Zártsorúsodó lakóterületen, oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítés esetén, kizárólag gépkocsitároló céljára épített melléképület, vagy vegyes funkciójú melléképület kizárólag gépkocsi tárolásra szolgáló helyisége az utcavonalon oldalkertben is elhelyezhető:
 - a) egységes megjelenésű, tömör, épített kerítés részeként,
 - b) ha az a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint meglévő és tervezett beépítését (beépíthetőségét) nem korlátozza, illetve ha az a saját telkek használatát kedvezően befolyásolja.
 - (5) A (3) és (4) bekezdés szerint megvalósult gépkocsitároló rendeltetése – akár ha az önálló építményként, akár ha vegyes funkciójú épület részeként valósult meg - a későbbiekben sem változtatható meg.
 - (6) Amennyiben a - legfeljebb F+1 szintes lakóépülettel már beépített - lakótelek területe az érvényes övezeti előírások miatt a beépítettség további növelését nem tenné lehetővé, - a főépítményben lévő lakások számával azonos, de legfeljebb két (egyenként legfeljebb 18 m² alapterületű) gépkocsitároló létesíthető, feltéve hogy az a szomszédos telkeken meglévő, illetve létesíthető épületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.^B
 - (7) Főépítményként megvalósuló gépkocsitárolók elhelyezését az övezeti előírások határozzák meg. A lakóterületek építési övezeteiben gépkocsi tároló főépítményként nem helyezhető el.
 - (8) Melléképületet, kivéve közműpótló és közmű becsatlakozási műtárgyat, a főépítmény és a közterületi határvonal közötti területen elhelyezni nem lehet.

13. A RENDELTETÉSI MÓD MEGVÁLTOZTATÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

- 15. §** (1) Meglévő épület rendeltetésének részleges, vagy teljes megváltoztatására abban az esetben van lehetőség, ha az új funkció az adott épületben lévő további - változatlan funkcióval működő - egységek, valamint a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá az építési övezet szerinti hasznosítását (fejlesztését) nem akadályozza.
- (2) A történelmi városközpont területén, illetőleg helyi védelem alatt álló épületben a rendeltetési mód - részleges vagy teljes - megváltoztatására csak akkor van lehetőség, ha a javasolt új rendeltetés, valamint az azzal együtt járó sajátos feltételek nem zavarják a védett létesítmény városképi érvényesülését.

^A211-7/2003 OTÉK alóli felmentés

^B211-7/2003 OTÉK alóli felmentés

VII. FEJEZET TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET

14. A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 16 §** (1) A területek használata és fejlesztése során a természetkímélő használati módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.
- (2) A helyi védettséget élvező – valamint a jelen terv szerint védelemre javasolt értékeket a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza.
- (3) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- (4) Az SZT-ben lehatárolt tájkép-védelmi szempontból kiemelten kezelendő területet érintő ingatlanok esetében a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

VIII. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELLEM

15. KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

- 17. §** (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, amelyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik, így fejlesztési és építési, valamint külön jogszabályok alapján gyakorolható bármely tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzésével, a követelmények érvényesítésével kezdhető meg és folytatható.
- (2) Az építmények kialakításánál, a meglévő és új technológiák üzemeltetésénél biztosítani kell a környezeti elemekre (földtani közeg, a felszíni és a felszín alatti vizek és a levegő), valamint a zaj, mint jelentős hatótényezőre vonatkozó követelmények érvényesülését, a minőségi és terhelési (imisszió és emisszió) határértékek teljesülését.
- (3) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok előírásaiban megállapított határértékeket meghaladó mértékű hatást.

IX. FEJEZET VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

16. ÁRVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

- 18. §** (1) Az állandóan „átmozgatott” hullámtéri terület szervesanyag-tartalma, inhomogenitása, gyökér-átszótsága és igen változó kompresszibilitása kb. 1,0 m vastagságban érvényesül. Erre közvetlenül még feltöltés sem helyezhető.
- (2) A mértékadó talajvízszintet a jelenlegi terepszinten kell felvenni a felhajtóerők számítása tekintetében.
- (3) A szakhatóságok által jóváhagyott, az alaptömb-kiemelésekből származó iszapos homok, lösz, osztályozatlan kavicsos homok, illetve egyéb szennyeződéstől mentes kinyert anyag az ártéri terület feltöltésére alkalmas, melyet hidromechanizációs

technológiával lehet bedolgozni. A jelenlegi felszint képző (termőtalaj-jellegű) humuszos finomhomok, illetve homokliszt a feltöltés felszínén eltereythető.

- (4) A területet gyakori árvízi elöntések érik, a terhelhető – alapozásra alkalmas – öszlet a jelenlegi felszín alatt 4-5 m mélységben helyezkedik el, azaz magasépítési létesítmények tekintetében beépítésre jelen körülmények között csak korlátozottan alkalmas, a javasolt alapozási sík É-D-i irányban 87,50 - 89,00 mBf.
- (5) A területen az építményszerkezeteket részletes talajmechanikai, mérnökgeológiai-mérnökhidrológiai vizsgálatokra alapozva kell kialakítani.

17. AZ ATOMERŐMŰ BIZTONSÁGI ÖVEZETE

- 19. §** A Paksi Atomerőmű biztonsági övezetének kiterjedését, valamint a biztonsági övezeten belül végezhető tevékenységek körét és az ezekre vonatkozó eljárási szabályokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet tartalmazza.

X. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. AZ ÉPÍTMÉNYEK FÖLDTANI MEGALAPOZOTTSÁGÁT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

- 20. §** (1) Bármely építési munka esetén, valamint bármely építési tevékenység megkezdése előtt az alábbi esetekben vizsgálni kell a terület földtani viszonyait:
- a) a 20°-nál meredekebb, a csúszás- vagy omlásveszélyes, továbbá alapincézett területek további beépítésénél,
 - b) az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - c) a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás).
- (2) Geotechnikai és mérnökgeológiai vizsgálatokkal kell megalapozni:
- a) a partfalak hosszú távú állékonyságának biztosítása érdekében a 2 m-nél magasabb partfal vagy kőzetfal felületével közvetlenül érintkező építmények felújítását vagy építését,
 - b) a meglévő építmény alá nyúlóan, kőzetfalba mélyítetten tervezett pince építését,
 - c) a 15°-nál meredekebb dőlésű területeken, valamint
 - d) a feltöltött területeken történő építéseket.
- (3) Új pince nem létesíthető a közterületek alá terjeszkedően.
- (4) A partfalak hatástávolságán, a perem és lábvonalak védőtávolságán belül, melynek területe, hacsak más előírás máshogy nem rendelkezik, megegyezik a partfal magasságával, általános előírásként kell érvényesíteni:
- a) a lábvonalak védőtávolságán belül lakóépület vagy huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény csak mérnökgeológiai vizsgálatokban meghatározott műszaki megoldással helyezhető el,
 - b) a peremvonalon, a felszíni vizek levezetését szolgáló építményeken kívül építmény nem helyezhető el,
 - c) a peremvonal mögötti biztonsági zónában nagy lombkoronájú erős gyökérzetű fák nem telepíthetők, a védősávban talajlazítással járó tevékenység nem végezhető,

-
- d) a peremvonal mögötti biztonsági zónában szintkülönbségtől függetlenül kötelező a gyepesítés.
- (5) A rendelet 1. mellékletében az SZT szelvényeken jelölt „B”: Közepes földtani adottságú területek és a „C”: Kedvezőtlen földtani adottságú területek lehatárolásán belül továbbá e rendeletben előírt esetekben az építési munkák végzéséhez:
- a) a műszaki megoldások megalapozottságához geotechnikai vizsgálatokat is el kell végezni;
 - b) üregkutató és talajmechanikai fúrásokat kell készíteni, melyeknek alapozási javaslatot is kell tartalmaznia, ahol még nem történtek meg a pince felmérések, ott a tervezés során az érintett ingatlanokkal szomszédos telkeken a pince –felméréseket el kell végezni és ennek függvényében kell az épületet elhelyezni, szükség esetén a pincéket hatástalanítani kell;
 - c) 20°-nál meredekebb lejtők estében részletes talajmechanikai szakvélemény és állékonysági vizsgálat végzése szükséges;
 - d) a partfalak körömvonala, a Dunai hullámtér és a patak völgytalpai környezetében részletes talajmechanikai szakvéleményt és alapozási tervet kell készíteni a beépítésekhez és a közművesítésekhez.
- (6) A rendelet 1. mellékletében az SZT szelvényeken jelölt „C”: Kedvezőtlen földtani adottságú területek lehatárolásán belül csak kiegészítő műszaki beavatkozás mellett lehet a beépítéseket megvalósítani:
- a) a partfalak hatástávolságán belül építeni csak a körömvonalon lehet, de csak úgy hogy a partfalat építés előtt megtámasztó szerkezettel kell stabilizálni, melyek műszaki előkészítéséhez geotechnikai feltárásokat és állékonysági számításokat kell készíteni;
 - b) intenzíven alápincézett területeken részletes üregkutató és pincefelmérés után alapozási tervet kell készíteni; a feltárásokat részletes talajmechanikai és üregkutató szakvéleményben kell feldolgozni; valamint az új létesítmény hatástávolságába eső valamennyi pince, pinceág szakszerű tömedékelését és megerősítését el kell végezni; továbbá a beavatkozások előtt a meglévő szomszédos telkeken álló létesítmények, épületek, pincék és közművek állagát fotókkal és jegyzőkönyvekkel rögzíteni kell;
 - c) a kedvezőtlen altalaj adottságú területeken mindig részletes talajmechanikai szakvélemény és alapozási terv készítése szükséges.
- (7) Az építési munkák végzése során jelen szakaszban foglalt előírásokon túl az egyes építési övezeteknél, övezeteknél megfogalmazott földtani körülményeket is figyelembe kell venni.

XI. FEJEZET KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

19. PARKOLÁS ÉS SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

21. § (1) Gépjármű várakozóhelyek közterületen történő elhelyezésére az SZT-ben közlekedési területként megjelölt területeken és az önkormányzat közterületi parkolást szabályozó rendelete alapján van lehetőség.

(2) Egynél több lakó funkciójú rendeltetési egység létesítése esetében, az új lakásokra vonatkozóan, a rendelet rendelkezéseivel összhangban, az OTÉK-ban meghatározott számú gépjármű-várakozó hely 1,5x-esét kell - a kerekítés szabályai szerint – biztosítani a rendeltetésszerű használathoz.

(3) Lakásonként 1 db gépjárművet zárt gépkocsitárolóban kell elhelyezni.

20. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

22. § (1) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint az elektronikus hírközlés és egyéb gyengeáramú szolgáltatás hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi vagy vezetékjogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén:

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

(3) Közművezeték új vezeték építése, illetve meglévő vezetékek rekonstrukciója, átépítése, felújítása, korszerűsítése, hálózati kapacitás bővítése esetén a központi belterületen, valamint a 6-os út mentén minden esetben föld alatti elhelyezéssel kell megépíteni a gazdaságos területhasználat, valamint a városkép védelme érdekében a közművezetékek részletes szabályozásában foglalt eltérések figyelembevételével.

(4) A magas talajvízállásos, feltöltéses területen közműhálózatokat, létesítményeket építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.

(5) Járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

(6) Belterületen, továbbá országos és helyi jelentőségű védett természeti területen terepszintre állítva 12,0 m-nél magasabb, építményre szerelve 4,0 m-nél magasabb antenna és tartószerkezete, közszolgálati hírközlési építmény, valamint szélerőmű létesítéséhez a települési főépítész előzetes véleményét ki kell kérni.

(7) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(8) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni:

- a) településképi megjelenésre,
- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(9) Magánút alatti közműépítést is a közutakra vonatkozó előírások szerint kell végezni.

(10) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani vagy tömedékelni,

-
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (11) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 9-12 m közötti szabályozási szélességű utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m-t meghaladó szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (12) Közművesítés mértéke:
- a) A központi belterület beépítésre szánt területén a teljes közműellátás kiépítése szükséges,
 - b) egyéb beépítésre szánt területen legalább a részleges közműellátás kiépítése szükséges,
 - c) beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást szolgáló építmény közműellátására közhálózatról a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, egyéb közműigények kielégítése helyi egyedi ellátással is megoldható, amelyhez a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel, ha azt az illetékes hatóság megengedi és a többi közműre vonatkozóan a HÉSZ előírásai teljesíthetők,
 - d) az újonnan beépítésre szánt lakóterületeken az újonnan épülő közműhálózatokról a közmű csatlakozás csak az adott tömbnek a szabályozási terv szerint kialakított telkeihez építhető ki. Kivétel ez alól a jogszerűen használt meglévő lakóingatlan.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

- 23. §** (1) Teljes közműellátást igénylő beépítésre szánt területen új vízhálózat:
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt vagy annak megléte esetén építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

- 24. §** (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.
- (2) A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén nem megengedett.
- (3) A központi belterületen építeni csak a közcsatorna hálózatra való rácsatlakozással szabad.
- (4) Külterületen és a (3) bekezdésben nem szereplő belterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet elsődlegesen a közcsatorna hálózatra való csatlakozással kell megoldani, de ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

-
- aa) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - aaa) az összegyűjtött szennyvizet bizonylatolt módon a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - aab) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított;
 - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés nem megengedett) és arra a kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
 - abb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes hatóságok hozzájárulnak,
 - abc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az ingatlanon,
 - abd) ha a tisztítóberendezéssel legalább azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes hatóság meghatároz;
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
 - a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított víz elhelyezés nem megengedett) és arra a kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes hatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az ingatlanon,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel legalább azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes hatóság meghatároz,
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, de a kisberendezés telepítésének b) pontban felsorolt bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet, a rendelkezésre álló csatorna csatlakozási lehetőség távolságától függetlenül.
 - (5) A közüzemű szennyvízátelő műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített;
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
 - (6) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 500 m, technológiai korszerűsítésének megvalósítása után az üzembeállító határozatban rögzítendő méretre csökkenthető (tervezetten 150 m).
 - (7) Szennyvíztisztító telep és közüzemű szennyvízátelő műtárgy védőtávolságán belül:
 - a) a már beépített lakó-, vegyes, különleges építési övezetbe sorolt telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a b) pontban leírtak figyelembe vételével:
-

-
- aa) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - ab) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani;
 - b) már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken levő beépítés felújításán és a meglévő épület befoglaló méretén belül történő átalakításán kívül építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre.

23. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

- 25. §** (1) A felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) ágazati előírások szerinti parti sávját a karbantartó számára szabadon kell hagyni, abban építmény nem helyezhető el.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
 - (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóba, amely befogadói nyilatkozattal igazolható.
 - (4) Csúszásveszélyes és alapincézett területen a csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.
 - (5) Az Lke, Lf építési övezeteiben valamint, ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, illetve ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor bármely hatósági engedély köteles építés, vagy burkolt felület növekedésével járó építési tevékenységgel egyidőben a telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani. A víz visszatartását szolgáló vízzáróan épített medencéből a vizet csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni, a befogadó nyilatkozatban előírt mennyiségnek megfelelően. A tározó méretezésekor minden többlet burkolt (illetve burkolható, az övezetre vonatkozó kötelező zöldfelületen kívüli) m² felületre 40 liter kapacitás biztosítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.
 - (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók esetén az árok vízszállító képességének megtartása érdekében az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy:
 - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

24. MEGÚJULÓ ÉS EGYÉB ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK

- 26. §** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
- a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
 - b) napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem):
 - ba) magastető épületnél csak tetősíkbán telepíthető, olyan módon, hogy az elemek szabályos, zárt felületet alkossanak, és a tetőidommal összhangban legyenek,
 - bb) lapostető épületnél a tetősíktól maximum 45°-kal eltérően telepíthető, olyan módon, hogy az elemek oldalról és hátulról a közterület felől zavaró képet ne mutassanak.

-
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - ca) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot maximum 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - cb) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré kell essen,
 - d) a ca) és a cb) alpontokban foglaltak teljesítése esetén sem telepíthető:
 - da) műemléki környezetben,
 - db) helyi védelemre kijelölt területen belül,
 - dc) egyéb védelem alatt álló területeken,
 - dd) tájképvédelmi területen,
 - de) ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja.
- (2) Megújuló energiahordozót hasznosító, a háztartási (öncélú, maximum 50kW) kiserőmű kapacitását meghaladó közcélú energiatermelést szolgáló erőműpark csak az arra kijelölt övezetben létesíthető az arra vonatkozó előírások figyelembevételével.

25.VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

27. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is:
- a) műemléki környezetben;
 - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen;
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában;
 - d) tájképvédelmi területen, valamint;
 - e) a 6-os út mentén
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető a közművek általános részében foglaltak figyelembevételével.
- (2) A központi belterületen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukcióját az (1) bekezdésben leírtak kivételével, föld feletti kivitelezéssel kizárólag a meglévő és helyben maradó oszlopsoron lehet végrehajtani. Oszlopsor áthelyezést, vagy új oszlop elhelyezést igénylő hálózatépítés (kivéve egy-egy oszlop műszaki meghibásodása miatti helyben végrehajtható oszlop cseréjét) nem minősíthető rekonstrukciónak, arra az új hálózatépítésre vonatkozó ágazati előírások az érvényesek. Ez esetben a hálózatépítést földkábelbe fektetéssel kell megoldani akkor is, ha az egyes ingatlanok bekötése jelenleg még föld feletti.
- (3) Egyéb belterületeken és a külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukcióját föld feletti kivitelezéssel lehet végrehajtani, ha az helyben oszlop cserét, a meglévő oszlophoz képest 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó ágazati előírások érvényesek.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közösen igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezendőek.
- (5) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

-
- (6) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (7) Villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (8)¹ Új elosztóhálózatot (0,4-132 kV-ig, beleértve a 132 kV-ot is) a város teljes közigazgatási területén földalatti elhelyezéssel kell építeni. Ez az előírás nem vonatkozik az új alállomásból kilépő és a meglévő 400/132 kV-os alállomás meglévő 132 kV-os távvezetékbe becsatlakozó 132 kV-os vezetékre.

26. FÖLDGÁZ ÉSTÁVHŐELLÁTÁS

- 28.§** (1) Új földgázvezeték és távhő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (2) Meglevő távhő hálózat rekonstrukcióját előszigetelt vezetékkel földalatti elhelyezéssel kell megoldani.

27. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 29. §** (1) Vezetékes elektronikus hírközlés:
- a) a belterületen, valamint a beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése előírt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni;
 - b) belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetékűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni;
 - c) külterületen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti elhelyezéssel is kivitelezhető
 - ca) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
 - cb) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti elhelyezéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell elhelyezni, közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés:
- a) vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen (a 22. §-ban leírtakat is figyelembe véve):
 - aa) a gazdasági és közműterületek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,
 - ab) silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, templomok harangtornyába takarásban, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna;
 - b) új vezeték nélküli szolgáltatás építmény telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni;
 - c) beépítésre nem szánt területen általános mezőgazdasági területen kívül, új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak többfunkciósan, egyéb célú hasznosítással egybeépített, mint például kilátó, vendéglátóhely, buszváró kialakítással telepíthetők.

-
- d) beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területen vezeték nélküli elektronikus hírközlési létesítmény önálló építményként is elhelyezhető.

XII. FEJEZET **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

28. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 30. §** (1) Az építési övezetben újonnan **kialakítható legkisebb telekméret** - (2)–(4) bekezdésekben foglaltak kivételével - a visszamaradó építési telkekre is érvényesítendő.
- (2) A szabályozási terven kötelező szabályozási elemmel meghatározott telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a határértéket meghaladja. Az ilyen telekalakítás során létrejövő telket kialakult telekként kell figyelembe venni.
- (3) Az Lf, Lk és Lke jelű lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlanok két utcára néző, legalább 800 m²-es saroktelkeinek megosztása akkor is lehetséges, ha az érintett telkek telekterület-mérete és telekmélység mérete eléri az övezetre a 2.1 melléklet táblázatban előírt minimális méret felét.
- (4) A 2.1 melléklet „E” oszlop építési övezeti előírásaiban szereplő jelek magyarázata:
- a) „K” – az övezetben új telek nem alakítható ki, kivéve a „Gip-M”jelű építési övezeteket – ahol az üzemeltetéshez szükséges telekalakításokat az „alövezetek”-ben kialakult telekmérethez kell igazítani;
 - b) „TTT” – a telekméretet a készítendő telepítési tanulmánytervben kell megállapítani.
- 31. §** (1) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az 5.§ (8) bekezdés előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az építési övezeti előírások vagy az SZT rögzítik.
- (2) Lakóövezetekben a telkeken az utcavonaltól (utcai telekhatártól) számított 40 m-es sáv határozza meg az építési hely hátsó határát, azaz a hátsókert mérete az adott építési telken a 40 m-en túli területsáv. Értelemszerűen a 40 m-es és az annál kisebb telken a hátsókert mérete 0,0 méter. Az ettől eltérő előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
- (3) Az OTÉK-ban meghatározott hátsókertben elhelyezhető építmények és melléképítmények kizárólag a (2) bekezdés szerinti méreten túli 10 m területsáv hátsó határáig létesíthetőek.
- (4) A 2.1 melléklet „D” oszlop beépítési mód előírásokban szereplő jelek magyarázata:
- a) „K” – az övezetben a beépítési mód nem módosítható,
 - b) „K-O, K-SZ, K-Ikr, K-Z, K-SZ/Ikr, K-Z/SZ” – az övezetben a beépítési mód kialakult beépítési módok alapján állapítandó meg. „K” jelhez kapcsolt beépítési mód (pl. O) akkor érvényesítendő, ha a kialakult állapot nem állapítható meg,
 - c) „O/SZ, O/Z, Z/O, SZ/O, K/Z, SZ/Z, SZ/Ikr, Z/SZ” – az övezetben az előírt beépítési módok alternatív megoldásként választhatóak, de csak az adott tömbre egységes érvénnyel,

- d) „TTT” – a beépítési módot a készítendő telepítési tanulmánytervben kell megállapítani.
- (5) Amennyiben zárt sorú beépítésnél a szomszédos épület(ek)nek az építési telek felé nem megszüntethető eresztúlnyúlása van, az új épület tűzfalát a telekhatártól legfeljebb 80 cm csurgó távolságra lehet építeni.
- 32. §** (1) A 2.1 és 2.2 melléklet „N” oszlop szerint megengedett legnagyobb **épületmagasság értéke**:
- az építési hely 0-5 % közötti lejtése esetén a legnagyobb épületmagasság értékét az épület közterület felé néző valamint a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatain homlokzatmagassági értéként is teljesíteni kell;
 - az építési hely 5 % fölötti lejtése esetén az épületmagasságot az OTÉK szerint kell megállapítani;
 - külterületen, valamint belterületen a Gksz és Gip építési övezetekben a termeléssel összefüggő technológiai jellegű építmények, mint például kémények, tornyok, terményszárítók építése esetén az előírt épületmagasságtól, ha azt az alkalmazni kívánt technológia indokolja, el lehet térni, mely eltéréshez a főépítész véleményét be kell szerezni.
- (2) A 2.1 melléklet „M” oszlop szerint megengedett legkisebb épületmagasság érték – amennyiben szabályozásra kerül – a főrendeltetésű épületre vonatkozik.
- (3) Az övezeti előírásokban szereplő jelek magyarázata:
- „K” – az övezetben az épületmagasság nem változtatható, kivéve a „Gip-M” jelű építési övezeteket – ahol a kialakult épületmagasságoktól a technológiai szempontból indokolt mértékben el lehet térni;
 - „6,0-K”, vagy „K-6,0” övezetben az épületmagasság a minimális méret és a kialakult méret, illetve a kialakult méret és a maximális méret között változhat;
- 33. §** (1) Az egyes építési telkek **beépítettségét** a 2.1 és 2.2 melléklet „J” oszlopában rögzített értékek szerint kell megállapítani az alábbi bekezdésekben foglalt eltérésekkel.
- (2) A város speciális szabályozású lakóterületein a 900 m²-t el nem érő telkek legnagyobb beépítettségét - felmentéssel - a telekterület függvényében az alábbiak szerint kell megállapítani:^c
- „Lf” és „Lke” jelű - falusias és kertvárosias lakóterületek azon építési övezeteiben, ahol a legnagyobb beépítettség jele 30* :

$$\text{legnagyobb beépítettség (\%)} = \frac{(150 \text{ m}^2 \times 0,75) + (\text{Telekterület} - 150 \text{ m}^2) \times 0,21}{\text{Telekterület}} \times 100$$
 - „Lk” jelű - kisvárosias lakóterületek azon építési övezeteiben, ahol a legnagyobb beépítettség jele 50*:

$$\text{legnagyobb beépítettség (\%)} = \frac{(200 \text{ m}^2 \times 0,75) + (\text{Telekterület} - 200 \text{ m}^2) \times 0,43}{\text{Telekterület}} \times 100$$
 - a zöldfelület legkisebb mértéke a) és b) bekezdésekben foglalt esetekben a beépítettség + 20% feletti rész: zöldfelület legkisebb mértéke (%) = 100 % - (beép. + 20%);
 - a legnagyobb beépítettség és a minimális zöldfelület értékek meghatározhatóak a HÉSZ 5. függelékével.

(3) Az övezeti előírásokban szereplő jelek magyarázata:

- a) „K” – az övezetben a beépítettség nem változtatható,
- b) „30*”, „50*” – azon építési övezetekben, melyekben a beépítettség „csillaggal jelzett” a legnagyobb beépíthetőséget a telekterület függvényében kell megállapítani a speciális szabályozású lakóterületekre vonatkozó szabályok szerint,
- c) „TTT” – a beépítettség mértékét a készítendő telepítési tanulmánytervben kell megállapítani.

29. ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

34. § (1) A **zöldfelület** legkisebb mértékét az övezeti előírások „L” oszlopában rögzített értékek szerint kell megállapítani, - az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével - az alábbi bekezdésekben foglalt eltérésekkel:

(2) Az övezeti előírások „L” oszlopában szereplő jelek magyarázata:

- a) „K” – az övezetben a zöldfelület nem változtatható,
- b) „20*”, 40*, 50* – azon építési övezetekben, melyekben a zöldfelület „csillaggal jelzett”, a zöldfelület legkisebb mértékét a beépítettség függvényében kell megállapítani, a speciális szabályozású lakóterületekre vonatkozó szabályok szerint,
- c) „TTT” – a zöldfelület mértékét a készítendő telepítési tanulmánytervben kell megállapítani.

(3) Az előírt legkisebb zöldfelület értékének számításakor az alábbi mértékekben vehetők figyelembe:

- a) a 0,5 m-nél keskenyebb, ill. 1,0 m²-nél kisebb zöldfelület 0%
- b) a burkolatok:
 - ba) szilárd és ömlesztett 0%
 - bb) gyeprácsos (fa, fém vagy műanyag rács) 50%
 - bc) gyephézagos (hézagos beton kisélem vagy lap) 10%
- c) a tetőkertek az OTÉK előírásának - OTÉK 5. melléklete - megfelelően.

(4) Az építési övezetek előírt legkisebb zöldfelületein fatelepítés az alábbiak szerint kötelező:

- a) minimum 1 db fa / 100 m² zöldfelület,
- b) telepítéskor 1 m magasságban mért minimum törzskerület: 16-18 cm (minimum 5 cm törzsátmérő) és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű parkfa,
- c) 15 éves korra minimum 5,0 m lombkorona-átmérőjűre növvő lomblevelű díszfa legyen (3.2 függelék).

(5) Személygépkocsi parkolóhelyek fásítására vonatkozó előírások:

- a) minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db – 15 éves korra minimum 5,0 m lombkorona-átmérőjűre növvő (3.2 függelék) – lomblevelű díszfa telepítése szükséges, mely a telepítéskor 1 m magasságban minimum 18-20 cm törzskerületű (minimum 6 cm törzsátmérőjű), és legalább kétszer iskolázott (2xi) szabvány minőségű sorfa,

-
- b) az a) pont minimum lombkorona átmérőre vonatkozó előírását nem kell alkalmazni abban az esetben, ha a fa törzse és az építmény homlokzata közötti távolság kisebb, mint 3,0 m,
 - c) ha a díszfa parkoló szigeten áll, akkor annak minimum 1,44 m²/fa (legkisebb oldalméret: 1,2 m) szabad talajfelületet kell biztosítani,
 - d) ha a díszfa a parkolóterületen kívül áll, a fatörzs középpontja a burkolat szegélyétől 1,0-2,0 m között kell, hogy legyen,
 - e) a fák tőtávolsága nem lehet több, mint a 15 éves kori lombkorona-átmérő (3.2 függelék).

35 § (1) A város építési övezeteiben az egyes építési telkek csak az alábbi **közművesítettség feltételeinek** teljesítése esetén építhetők be:

- a) a központi belterület építési övezeteiben teljesülnie kell a teljes közműellátás feltételeinek a gáz és a távhő biztosításának kivételével;
 - b) a Gip-2 jelű építési övezetekben a szennyvízközmű közműpótló berendezéssel nem helyettesíthető;
 - c) a város beépítésre szánt területeinek egyéb belterületi (Biritó, Csámpa, Cseresznyés, Gyapa) valamint nem belterületi építési övezeteiben részleges közműellátás, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte esetén.
- (2) A **megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket** a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a HÉSZ 17. §. előírásai szerint kell meghatározni.

(3) **Terepszint alatti építmény:**

- a) a telekhatáron belül bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket;
 - b) csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- (4) A város egyes **sajátos rendeltetésű övezeteiben** az alábbi meghatározott létesítmények illetve meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.

a) A „Vt – M, és Vk - M” jelű építési övezetek

Az építési övezet a város szempontjából kiemelkedően fontos, hagyományosan az adott települési helyhez kötődő, illetve arra kijelölt - meghatározott rendeltetésű létesítmények területeit foglalja magában. Az övezet területein a tervben meghatározott rendeltetésű létesítmény építményei helyezhetők el – az övezeti és egyéb tervi előírások keretei között, az adott létesítményre vonatkozó sajátos követelményeknek megfelelően.

Az építési övezet területein a meghatározott funkciókhoz kapcsolódó és azt kiszolgáló szolgáltató létesítmény építménye is elhelyezhető, illetve ilyen funkció is létesíthető.

b) Az „ - E” jelű építési övezet

Az építési övezet a város olyan területei, amelyek jellemzően ellátási létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

c) A „ - G” és a „-/g” jelű építési övezet

Az építési övezet az adott területegységhez tartozó garázstömböket foglalja magában.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

XIII. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

30. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI (L_n)

- 36. §** (1) A nagyvárosias lakóterületek a város ún. **telepszerű, többszintes** beépítésű lakótelepeit foglalja magában.
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (3) Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület építészeti értékeinek továbbfejlesztését úgy kell végrehajtani, hogy a megváltozó körülmények újból építészeti egységet képezzenek szűkebb és tágabb környezetükkel. Az ún. „tulipános” lakóépületek építészeti formálásánál a műszaki lehetőségek függvényében meg kell őrizni az eredeti építészeti arculat jellegzetességeit: homlokzati díszítő mezők és az azokat keretbe foglaló homlokzati raszter, erkély és lépcsőházi korlátelemek, bejárati előtetők, stb.
- (4) A lapos tetős épületekre – épületmagasság legfeljebb 50cm-el való növelésével – tető, illetve tetőépítmény építhető, a területen az azonos jellegük alapján összetartozó épületcsoportra egységesen.
- (5) Tömbtelken álló úszótelkes épület jelenlegi határvonalat meghaladó bővítése, átépítése csak az SZT-ben szabályozási vonallal jelölt területen belüli úszótelek bővítésével történhet.

31. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI (L_k)

- 37. §** (1) A kisvárosias lakóterület övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **Lk-1** történelmi városközpont kialakult, jellemzően kistelkes halmazos telekszerkezetű, zárt sorúsodó illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóterületei;
 - b) **Lk-2** „Alvég” kialakult, jellemzően fésűs telekszerkezetű és kistelkes, zárt sorúsodó illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóterületei;
 - c) **Lk-3** történelmi város peremének kialakult, jellemzően fésűs telekszerkezetű és kistelkes, zárt sorúsodó illetve oldalhatáron álló és ikres beépítésű lakóterületei;
 - d) **Lk-4** családiházias övezetek peremén kialakult területek többszintes, több lakásos „társasházak” lakóterületei;
 - e) **Lk-5** tervezett kisvárosias lakóterület.
- (2) A lakóterületen az OTÉK 12. § (2) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az alábbi kikötéssel:
- a) Az **Lk-1, Lk-2, Lk-3** övezetekben egy-egy építési telken az építményekben maximum négy önálló rendeltetési egység helyezhető el, melyen belül a lakás

-
- célú rendeltetési egységekre kettőnél több lakás esetén legalább 250 m² telekterületnek kell jutni.
- b) nincs korlátozva az önálló rendeltetési egységek száma az 1800 m²-nél nagyobb építési telken, de a lakás célú rendeltetési egységekre legalább 250 m² telekterületnek kell jutni;
 - c) nem kell alkalmazni az a) pontban foglalt előírást az **Lk—1.T, Lk-3.G** jelű építési övezetekben,
 - d) a szálláshely épület/ek/ben a vendégszobák száma építési telkenként nem haladhatja meg az egy-egy építési telekre az a) és b) pont szerinti maximális önálló rendeltetési egység szám másfélszeresét;
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (4) A kisvárosias lakóterületeken a melléképületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a teljes beépíthető terület 35 %-át.
- 38. §** (1) Az „**Lk-4.T**” jelű (telepszerű-többszintes) építési övezetekben a meglévő, lapostetős épületeken magastető az elsőként átalakítani kívánt épület tetőtér-beépítésére készített tervhez alkalmazkodva, az igények sorrendjében építhető.
- (2) Az **Lk-5.1** és **Lk-5.2** (Pollack Mihály utcai) tervezett építési övezetekben az előkert mérete 5,0 m, az ettől eltérő méreteket az SZT rögzíti.

32. „Lk — 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 39. §** (1) A terület hagyományos telekstruktúrája megőrzendő, csak az övezetre előírt telekméret elérése érdekében kezdeményezett telekhatár-rendezésekre van lehetőség.
- (2) Az építési hely megállapítása során:
- a) a terület épületállománya megtartásra javasolt, azok bővítés során felhasználandók, lebontásuk esetén az új épület számára irányadó építési helyként figyelembe veendő;
 - b) az épületeket előkert nélkül az utcavonalra kell helyezni, ettől eltérni csak a kialakult állapotra tekintettel lehet.
- (3) Kettőnél több önálló rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha a beközeledés nyomvonalának tengelye és a lakóhelyiségek megnyitott homlokzata között legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- (4) Az építészeti kialakítás lehetőségei:
- a) tömegalakítás: a tervezett épületek traktusszélessége a 8,0 métert, illetve a tervezéssel érintett, illetve az utcafronton közvetlenül szomszédos telkeken kialakult ennél nagyobb traktusszélességet nem haladhatja meg;
 - b) tetőidom, hajlásszög: az épület főtömege magastetős, jellemzően szimmetrikus nyeregtetővel, - a tető hajlásszöge 35-45° között lehet. A tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani;
 - c) építési anyagok: a homlokzatokon hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, téglá, kő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók, az épületek színezése – védett épület esetén színterv alapján – első sorban „földszínű” és első sorban mészfestékekkel történhet, a tető főtömegének héjalása égetett agyagcserép (illetve azonos színű és textúrájú betoncserép) és műemléki pala lehet, épületrészek, toldalékok, előtetők

fedéséhez kis hajlás esetén fémlemez, nagyobb hajlás esetén a főtömegre előírt anyag használandó.

- (5) Az **Lk-1.T** (telepszerű-többszintes) jelű építési övezetekben a meglévő, lapostetős épületeken magastető az elsőként átalakítani kívánt épület tetőtér-beépítésére készített tervhez alkalmazkodva, az igények sorrendjében építhető.

33. „Lk — 2” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

40. § (1) A terület hagyományos telekstruktúrája megőrzendő, csak az övezetre előírt telekméret elérése érdekében kezdeményezett telekhatár-rendezésekre van lehetőség.

(2) Az építési hely megállapítása során:

- a) az övezetben a lakótelkeken az utcavonaltól (utcai telekhatártól) számított 35 m-es sáv határozza meg az építési hely hátsó határát, azaz a hátsókert mérete az adott építési telken a 35 m-en túli területsáv, a 35 m-es és az annál kisebb mélységű telken a hátsókert mérete 0,0 méter;
- b) az OTÉK-ban meghatározott hátsókertben elhelyezhető építmények és melléképítmények kizárólag az a) pont szerinti méreten túli 10 m területsáv hátsó határáig létesíthetők;
- c) az épületeket főszabályként előkert nélkül, az utcavonalra (utcai telekhatárra) kell helyezni, ettől eltérni csak a kialakult állapotra tekintettel lehet;
- d) az **Lk-2.1** és az **Lk-2.2** jelű övezetben a zárt sorú, utcával párhuzamos gerincű beépítés az irányadó;
- e) az **Lk-2.3** jelű övezetben az oldalhatáron álló fésűs beépítési mód megtartandó, az oromfalas utcakep védelme érdekében a kereszt szárnyak az utcavonaltól minimum 3,0 m-el hátrahúzva helyezhetők el;

(3) Kettőnél több önálló rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha a beközeledés nyomvonalának tengelye és a lakóhelyiségek megnyitott homlokzata között legalább 8,0 m távolság biztosítható.

(4) Az építészeti kialakítás lehetőségei:

- a) tömegalakítás: a tervezett épületek traktusszélessége a 8,0 métert, illetve a tervezéssel érintett, illetve az utcafronton közvetlenül szomszédos telkeken kialakult ennél nagyobb traktusszélességet nem haladhatja meg;
- b) tetőidom, hajlásszög:
 - ba) csak magastetős főtömegek létesíthetők,
 - bb) szimmetrikus nyeregtetővel,
 - bc) a tető hajlásszöge 35-45° között lehet,
 - bd) tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani;
- c) építési anyagok:
 - ca) a homlokzatokon elsősorban hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, tégl, kő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók;
 - cb) az épületek színezése – védett épület esetében színterv alapján - az épületfizikai követelményeknek megfelelő, „földszínű” festékekkel történhet.
 - cc) a tető héjalása égetett agyagcserép (illetve azonos színű és textúrájú betoncserép) és műemléki pala lehet.

34. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lke) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

41. § (1) A kertvárosias lakóterület övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **Lke-1** a város kialakult, a hagyományos családi házas, illetve csoportos házas jellegét megtartó lakóterületei;
 - b) **Lke -2** az Öreghegy területének kialakult, illetve új lakóterületei;
 - c) **Lke -3** a Pollack Mihály utcától északra tervezett lakóterületek és a DNY-i városrész tervezett kertvárosias lakóterületei;
 - d) **Lke -4** a Május 1. és Haladás utcai tömbbelsőkre tervezett új területei;
 - e) **Lke -5** a Vácika zártkertjeiből lakóterületté alakuló területű területei;
 - f) **Lke -Dk** a Dunakömlőd új kertvárosias lakóterületei,
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (3) A kertvárosias lakóterületeken – kivéve az **Lke-3.G** jelű építési övezet területét - az OTÉK 13.§ (2) bekezdése szerinti rendeltetések az alábbiak szerint helyezhetők el:^D
- a) egy-egy építési telken, az építményekben **maximum három önálló rendeltetési egység** helyezhető el, melyen belül a lakás célú rendeltetési egységekre legalább 300 m² telekterületnek kell jutni;
 - b) az egyéb kereskedelmi szálláshely épület/ek/ben a vendégszobák száma építési telkenként nem haladhatja meg az egy-egy építési telekre megengedett maximális önálló rendeltetési egység számát, vagyis hármat (3).
- (4) A kertvárosias lakóterületeken a melléképületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a teljes beépíthető terület 25 %-át.
42. § (1) Az **Lke-1.1** építési övezetben meglévő közbenső telkek, melyeket legalább 2 utca határol, és olyan saroktelkek, melyeket legalább 3 utca határol ketté oszthatók, ha a létrejövő telekméretek meghaladják a kialakítható legkisebb telekterület 80%-át.
- (2) Az **Lke-2.2** jelű építési övezetben:
- a) a kétoldali közterülettel határos telkeknél mindkét utca felőli oldalon - a telek utcai telekhatárától mért 15 méter mélységben - csak főépület, vagy erre alkalmas terepviszonyok esetén támfal garázs építhető;
 - b) az építési övezetben völgy felől csak olyan épületek építhetők, amelyeknek a völgyhöz legközelebb eső homlokzati síkja nem haladja meg a 8,0 métert, - ennél szélesebb épületrész csak ettől a síktól minimum 5,0 m-re létesíthető, az épületek tetőzetét a völgy felőli oldalon kontyolni kell.
- (3) Az **Lke-3.1**, **Lke-3.2** és **Lke-3.3** (Pollack Mihály utcai) tervezett lakóövezetekben az előkert mérete 5,0 m, az ettől eltérő méreteket az SZT rögzíti.

35. „Lke — 4” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

43. § (1) Az **Lke-4.1, 4.2, 4.3** jelű övezetekben építési telek kialakítására kijelölt telekalakítási egységek teljes területén, az egység területére kiterjedő telekcsoport újraosztása után van lehetőség.
- (2) A lehatárolt telekalakítási egységek határvonalai - telekcsoport újraosztása során - a legfeljebb 30 m-en belüli sávban módosíthatók, amennyiben ahhoz minden érintett telektulajdonos hozzájárul.
- (3) Az **Lke-4.4** jelű építési övezetben ezen bekezdés hatálybalépésekor már kialakult 3. melléklet szerinti hrsz-ú, 1200 m², illetve attól kisebb telkeken a legnagyobb beépítettség 25 % lehet.

36. „Lke — 5” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

44. § (1) Az SZT-ben kijelölt tömbök teljes területén építési telek a tömb területére kiterjedő, telekcsoport újraosztási terv alapján alakítható ki. Kivétel azon telek, melyet a tervezett belterületi határ mentén kívánnak megosztani. Ez abban az esetben is megosztható a belterületi határvonal mentén, ha a tervezett belterületen belül maradó telekrész nem elégíti ki az egyéb előírásokat, és/vagy a tömb egészének területére vonatkozó telekcsoport újraosztás tervei még nem készültek el.
- (2) A lehatárolt telekalakítási egységek határvonalai nem módosíthatóak.
- (3) Alápincézett területen az építéskor figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
- (4) Az építési övezet területén a 12 m széles zsákutcák létesítésének feltételei:
- a zsákutca végén lévő visszaforduló középpontjától 2,0 m sugarú körben kizárólag zöldfelület létesíthető;
 - a haladási céllal burkolható legszélesebb felület: 5,0 m (+ K-szegélyezés);
 - a parkolási céllal – a zöldfelület rovására - burkolható legszélesebb felület: 2,0 m (süllyesztett útszegélykövel együtt);
 - külön gyalogos járda nem létesíthető;
 - a haladási célú burkolat kizárólag az út hossz tengelyébe lejtethető;
 - a parkolási célú burkolatot a zöldfelületekre kell lejtetni;
 - a burkolat kiselemes beton térkő vagy felületkezelt betonlap lehet (nem lehet élénk színű, zavaróan mintás felület);
 - kiépítése csak a teljes utcára készített „Közterület-alakítási terv” alapján történhet, de
 - a középső 5,0 m-es sáv és a telekhatárok közötti, a telek sávjába eső burkolatok és zöldfelületek kialakítását az ingatlan beépítésével együtt kell megtervezni, a telepítési tanulmány ajánlásainak figyelembevételével.

37. „Lke — Dk” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

45. § (1) A terület geomorfológiai viszonyaiból adódó építési, területhasználati kötöttségek:
- A geokörnyezeti viszonyok miatt az építés előfeltétele a komplex vízrendezés a befogadóktól az övárkokig.
 - A területen építés csak megfelelő és az előírt közműcsatlakozások esetén lehetséges.
 - az épületszerkezeteket talajmechanikai vizsgálatok alapján kell méretezni;

-
- d) a lösz-összlet vízérzékenysége és roskadásra való hajlama miatt az alaptesteket koszorú-szerű vasalással kell ellátni a talajvízre való érzékenységet valamennyi létesítmény tervezésénél és kivitelezésénél figyelembe kell venni;
 - e) a területen az újonnan épülő létesítmények részleges alapincézése - az eltérő terhelések és várható süllyedéskülönbségek miatt - nem megengedett;
 - f) az alapozási síkot a tereptől minimum 1,0 mélyen, a termett sárga, kemény lösz-összletben kell felvenni, 0,6-0,8 méter széles vasbeton sávalapok (síkalapozás) létesítésével.
 - g) a partél felőli 50 m-es sávban víztárolók, úszómedencék létesítése, továbbá talaj-lazítással és intenzív öntözéssel járó kerti művelés nem megengedett;
 - h) a vízi és energiaközművek épületszerkezetekkel való keresztezését védőcsőben kell átvezetni.

(2) Az **Lke-Dk-1, 2, 3** övezetekben:

- a) az egyes építési telkek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhetők be az alábbiak szerint:
 - aa) az előkert mérete 0,0 m (az épületeket előkert nélkül az utcai telekhatárra kell helyezni);
 - ab) az **Lke-Dk1** és **Lke-Dk2** jelű lakóövezetekben az utcai telekhatártól számított 25 m-es sáv határozza meg az építési hely hátsó határát, azaz a hátsókert mérete az adott építési telken a 25 m-en túli területsáv, a 25 m-es és az annál kisebb telken a hátsókert mérete 0,0 méter;
 - ac) az OTÉK-ban meghatározott hátsókertben elhelyezhető építmények és melléképítmények kizárólag az ab) pont szerinti méreten túli 10 m területsáv hátsó határáig létesíthetők;
 - ad) az **Lke-Dk-3** jelű lakóövezetben a hátsókert mérete 6,0 m;
 - ae) az adott építési helyen belül az épületeket kedvezőtlen égtáj felőli oldalhatárra, és a telek utcai határára kell helyezni.
- b) tömegalakítás: az épületek traktusszélessége a 8,0 métert, illetve a kialakult traktusszélességet nem haladhatja meg;
- c) csak magastetős épületek létesíthetők, szimmetrikus nyeregtetővel, - a tető hajlásszöge 35-40° között lehet;
- d) a tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani;
- e) az épületek homlokzatainak "lágyítására" az oromfalak helyett úgynevezett kontyolt, illetve csonkakontyos tetőzet létesítendő;
- f) építési anyagok: a homlokzatokon elsősorban hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, téglá, kő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók;
- g) egy építési telken egy darab, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lke-Dk-4** övezetben:

- a) telkesítés esetén is az építmények tömegeit és homlokzatait és a homlokzati színezéseket úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék;
- b) a homlokzatokon elsősorban hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, téglá, kő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók.

c) egy építési telken egy darab, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(4) Az **Lke-Dk/E** övezetben:

- a) a lakóterület lakosságát kiszolgáló ellátási, kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetés helyezhető el;
- b) egy építési telek alakítható ki, és tovább a későbbiekben sem osztható;
- c) egy épület helyezhető el, az övezeti előírásokban meghatározott előírásokkal;
- d) az épület - az épületmagasság követelményének betartásán túl - szabadon formálható.

38. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

46. § (1) A falusias lakóterület övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) **Lf-Dk** a Paks- Dunakömlőd városrész falusias lakóterületei;
 - b) **Lf —Gy** a Paks-Gyapa városrész lakóterületei;
 - c) **Lf- Bi, Cse, Csá** a Paks-Biritó, Cseresznyés és Csámpa városrészek lakóterületei;
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázata tartalmazza.
- (3) Az Lf építési övezetekben:
- a) a beépítés és az épületformálás kialakult rendjét fokozottan figyelembe kell venni;
 - b) egy építési telken legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

39. „Lf-Dk” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

47. § (1) A lakóterület hagyományos telekstruktúrájának megtartása érdekében a lakótelkek nem vonhatók össze, a telekhatár-rendezés maximum 20,0 m-es telekszélességig lehetséges.

- (2) Az **Lf-Dk1** jelű építési övezetben amennyiben a megosztás partfalat érint, telekmegosztás csak a peremvonal mögött, attól minimum 10 m-re lehetséges.
- (3) Az építési hely:
- a) az övezetben a lakótelkeken a hátsókert méretét udvari partfal esetén annak körömvonalától egyéb esetekben az utcavonaltól (utcai telekhatártól) számított 70m-es sáv határozza meg, azaz a hátsókert mérete az adott építési telken a 70 m-en túli területsáv, a 70 m-es és az annál kisebb telken a hátsókert mérete 0,0 méter.
 - b) az övezetben a hátsókertben építmények és melléképítmények létesítése nem megengedett.
 - c) az adott építési helyen belül az egyes épületeket a kialakult oldalhatárra kell helyezni.
- (4) Az épületek és építmények:
- a) csak a település hagyományos karakteréhez illeszkedően helyezhetők el, amelyeket a telek adottságainak, a rendeltetésük követelményeinek megfelelnek;
 - b) (épületszárnyak) tetőzet jellemző főgerinc-vonalára merőleges szélességi mérete a 8,0 métert nem haladhatja meg;

-
- c) csak magastetős kialakítással létesíthetők, a tető hajlásszöge 35-45° között lehet, a tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani;
 - d) tetőfedés anyaga csak hagyományos égetett agyagcserép illetve azzal textúrájában és színében harmonizáló betoncserép lehet;
 - e) homlokzatain elsősorban hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, téglakő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók;
 - f) homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem lehet.

40. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

48. § (1) A településközpont övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) **Vt-1** a városközpont hagyományos beépítésű településközpont terület övezetei;
 - b) **Vt-2** az új beépítésű településközpont terület övezetei;
 - c) **Vt — M** a településközpont terület sajátos rendeltetésű övezetei;
 - d) **Vt — Dk** Dunakömlőd városrész településközpont övezetei.
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.

41. „Vt — 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

49. § (1) A terület hagyományos telekstruktúrája megőrzendő, csak az övezetre előírt telekméret elérése érdekében kezdeményezett telekhatár-rendezésekre van lehetőség.

(2) Az építési hely:

- a) az SZT-n jelölt építési hely irányadó építési helyként veendő figyelembe;
- b) a megtartásra javasolt épületek a továbbépítés során felhasználandók, lebontásuk esetén kontúrjukkal területük az új épület számára építési helyként figyelembe veendő;
- c) az épületeket előkert nélkül az utcafrontra kell helyezni, ettől eltérni csak a kialakult állapokra tekintettel lehet.

(3) Az épületek, építmények:

- a) tömegalakítás: a tervezett épületek traktusszélessége a 9,0 métert, illetve a tervezéssel érintett, illetve az utcafronton közvetlenül szomszédos telkeken kialakult ennél nagyobb traktusszélességet nem haladhatja meg;
- b) csak magastetős kialakítással létesíthetők, jellemzően utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel, a tető hajlásszöge a szomszédos épületekhez igazodó, de jellemzően új és meglévő földszintes épület átalakításánál 38-45° között, új emeletes épületnél 30-35° között, meglévő emeletes épületre történő magastető építésnél 30-40° között lehet, a tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani.
- c) homlokzatain elsősorban hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, téglakő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók, a homlokzatok színezése „földszínű” és mészfesték anyagú lehet,
- d) főtető héjalása égetett agyagcserép (illetve azonos színű és textúrájú betoncserép) és műemléki pala lehet;

-
- e) meglévő lapostetős kialakítása esetén magastető létesíthető – a tető építése azonban nem eredményezheti az övezetre előírt – és az utcai homlokzaton külön is teljesítendő – épületmagasság értékét meghaladó magasság további növelését;
 - f) előírt legkisebb-legnagyobb épületmagasság értéket az utcai szárnyra kell értelmezni, annak az utcai homlokzaton önállóan, mint homlokzatmagasság is teljesülnie kell.

42. „Vt — 2” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 50. §** (1) A **Vt-2.3** jelű övezetben az előkert legkisebb mérete 0,00 m.
- (2) Tömbtelken álló úszótelkes épület jelenlegi határvonalat meghaladó bővítése, átépítése csak az SZT-ben szabályozási vonallal jelölt területen belüli úszótelek bővítésével történhet.

43. INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 51. §** (1) A területen az OTÉK 17. § (2)-(3) bekezdésekben szereplő rendeltetések helyezhetők el, az övezeti előírásokban meghatározott sajátos rendeltetés kööttségeivel.
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (3) A „**Vi-M1**” építési övezetben a városi uszodához, valamint a gyógyvíz hasznosításához kapcsolódó –szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, sport, gyógyászati, egészségügyi létesítmény – helyezhető el.

44. GAZDASÁGI KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 52. §** (1) A gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a)² **Gksz-1** a Paksi Ipari Park, a hozzá településszerkezetiileg kapcsolódó és a Kölesdi út és Nagydorogi út menti meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;
 - b) **Gksz-2** a volt „Paksi Konzervgyár és környéke” meglévő és tervezett telephelyeinek területei;
 - c) **Gksz-3** az úgynevezett „déli ipari övezet” meglévő és tervezett telephelyeinek területei;
 - d) **Gksz-4** az úgynevezett „Pollack utcai terület” tervezett gazdasági területei;
 - e) **Gksz-5** a Fehérvári út mentén tervezett telephelyek területei;
 - f) **Gksz-6** a Gyapa, a Biritó területén valamint a külterületen meglévő és tervezett telephelyei.
- (2) A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el, úgy, hogy a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.

-
- (4) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított, megtervezett létesítmények telepíthetők.
- (5) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6-os számú főút, a forgalmi, illetve a határoló utak felé ne alárendelt homlokzattal jelenjenek meg.
- (6) A területen konténer, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként az építkezés időtartamára telepíthető.
- (7) A telkeken az előkertek kivételével, a telekhatárok mentén minimum egy sor, minimum 5 m-es lombkoronát nevelő, 1 méter magasságban mért minimum 6 cm törzsátmérőjű sorfa szabvány minőségű díszfa számára - ha a rendelet másként nem rendelkezik - területet kell biztosítani. A legfeljebb a 15 éves kori lombkorona-átmérővel (3.2 függelék) megegyező tőtávolságú fasor telepítésének meglétét a használatbavételi engedély feltételéül kell szabni.

45. „Gksz — 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

53. § (1) Az előkert minimális mérete: 5,0 m, az eltérő előírásokat az SZT tartalmazza.

(2) A **Gksz-1.4** jelű, Nagydorogi út menti építési övezetekben:

- a) az SZT-n kijelölt telekalakítási egységek teljes területén építési telek az egység területére kiterjedő telekcsoport újraosztása alapján alakítható ki;
- b) az SZT-n lehatárolt telekalakítási egységek határvonalai - telekcsoport újraosztása során - a legfeljebb 30 m-en belüli sávban módosíthatók, amennyiben ahhoz minden érintett telektulajdonos hozzájárul.

46. „Gksz — 6” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

54. § (1) A dunakömlődi **Gksz-6.1** jelű építési övezet területén:

- a) a telephely bővítésének feltétele a környező gyepterületek vízelvezetésének megoldása;
- b) a telephely bővítésekor a patak mentén, az SZT-n jelölt 50 m-es védősáv területét fásítani kell. A fásítás meglétét a használatbavételi engedély feltételéül kell szabni;
- c) az SZT-n jelölt védősávban épületet, építményt, burkolt felületet elhelyezni nem lehet.

47. IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (Gip) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

55. § (1) Az ipari gazdasági terület az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a)³ **Gip-1** a Paksi Ipari Park és a hozzá településszerkezetiileg kapcsolódó meglévő és tervezett ipari gazdasági tevékenységek telephelyeinek területei;
- b) **Gip-2** a Duna-partnak a Molnár-ároktól délre tervezett ipari-gazdasági területei;
- c) **Gip-3** a vasúti pályaudvartól délre lévő tervezett ipargazdasági területei;
- d) **Gip-4** a téglagyár területe;
- e)⁴ **Gip-gf** a gázfogadók közműépítményei és az azokhoz szükséges területek,

-
- f)⁵ **Gip-M** az atomerőművi ipari-gazdasági területek (meglévő és új atomerőmű, meglévő és új alállomás, közlekedési területek, a kiégett kazetták átmeneti tárolója, továbbá atomerőművi területekhez kapcsolódó további ipari-gazdasági terület).
- (2) A terület egyéb ipari terület, ahol az OTÉK 20.§ (4) és (5) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (4) A telkeken az előkertek kivételével, a telekhatárok mentén minimum egy sor, minimum 5 m-es lombkoronát nevelő, 1 méter magasságban mért minimum 6 cm törzsátmérőjű sorfa szabvány minőségű díszfa telepítése számára - a HÉSZ övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezése hiányában - területet kell biztosítani. A legfeljebb a 15 éves kori lombkorona-átmérővel (3.2 függelék) megegyező tőtávolságú fasor telepítésének meglétét a használatbavételi engedély feltételül kell szabni.

48. „Gip — 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 56. §** (1) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított, megtervezett létesítmények telepíthetők.
- (2) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6-os számú főút, a forgalmi, illetve a határoló utak felé ne alárendelt homlokzattal jelenjenek meg.
- (3) A területen konténer, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként az építkezés időtartamára telepíthető.
- (4) Az 55.§ (4) bekezdés szerinti fasor telepítését a telkek előkertjében is el kell végezni.

49. „Gip — 2” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 57. §** (1) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázata tartalmazza.
- (2) A **Gip 2** jelű építési övezetek területén a tervezett létesítmények és területek árvízi védelmére 95,26 m Bf. magasságú feltöltési szintet kell biztosítani:
- a) a feltöltést, tereprendezést - a beruházások gazdaságossága érdekében kockázatelemzés alapján, az egyéb szükséges védelmi felszerelések, eszközök biztosításával - úgy kell elvégezni, hogy az érintett töltésen belüli terület egészének egységes védelme biztosított legyen;
- b) a fentiek igazolására az építmények megépítését megelőzően a partvonalától az árvízvédelmi töltésig terjedő sáv egészére vonatkozó átfogó terep- és vízrendezési tervet kell készíttetni és engedélyeztetni az illetékes, hatáskörrel rendelkező környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság(-ok)gal.
- (3) A terület közműellátását a városi közműhálózatról kell biztosítani. Az árvédelmi töltést érintő közművezetéseket a teljes terület ellátására kell méretezni, melyet számításokkal kell igazolni.
- (4) A területen építmények, építményszerkezetek létesítése csak részletes talajmechanikai, mérnökgeológiai-mérnökhidrológiai vizsgálatokkal kell megalapozni.

50. „Gip — 4” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

-
58. § (1) A területen a meglévő üzemi tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
- (2) A területen a jelenlegi volumenű működéshez szükséges – élettartamát jelentősen nem növelő létesítmények helyezhetők el. A téglagyárral határos védett löszfal, mint természetvédelmi terület védelméről gondoskodni kell.

51. „Gip — M” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

59. §⁶ (1) A Gip-M jelű terület az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) Gip-M/t az atomerőművek területéhez közvetlenül nem kapcsolódó, de atomerőművi ipari-gazdasági terület,
 - b) Gip-M/PI a meglévő atomerőmű, valamint a meglévő alállomás területe,
 - c) Gip-M/PII az új atomerőmű, valamint az új alállomás területe,
 - d) Gip-M/kkát a kiégett kazetták átmeneti tárolójának területe,
 - e) Gip-M/kö az atomerőművek közlekedési területe.”
- (2) A Gip-M jelű építési övezetekben szükséges közművesítettség mértéke: teljesen közművesített.
- (3) A Gip-M jelű építési övezetekben nem kell alkalmazni az alábbi előírásokat:
- a) 10.§ (3) és (4) bekezdése,
 - b) 55.§ (4) bekezdése.
- (4) A Gip-M jelű építési övezetekben a 34.§ (4) bekezdés előírásait az alábbi kiegészítéssel kell alkalmazni:
- a) abban az esetben, ha az előírt fatelepítési mennyiség telken belül nem teljesíthető, annak teljesítése az önkormányzat által elfogadott más területen is megvalósítható,
 - b) az önkormányzat a más területen való faültetés helyett az ültetés pénzbeli megváltását is előírhatja,
 - c) a fatelepítés az alábbi legnagyobb sűrűséggel valósítható meg: a fák tő- és sortávolsága nem lehet kevesebb, mint az adott fajra jellemző 15 éves kori lombkorona-átmérő,
 - d) a fatelepítés pénzbeli megváltása az alábbi módon számítandó ki:
A fapótlási kötelezettség pénzbeli értékének meghatározásánál az előző naptári évben közterületen elültetett fák ültetési költséggel együtt számított átlagárát és ötéves gondozási költségét kell alapul venni. A befolyt bevételt közterületen és/vagy önkormányzati tulajdonú erdőterületen faültetésre kell felhasználni az összeg beérkezésétől számított 1 éven belül.
 - e) az előírt fatelepítési kötelezettséget legkésőbb az új atomerőmű kereskedelmi üzemének megkezdéséig szükséges teljesíteni.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott előírások a Gip-M/t építési övezetre csak abban az esetben vonatkoznak, amíg az atomerőművi vagy atomerőmű fejlesztői tulajdonban van.

51/A.⁷ „Gip—M/PI” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

59/A. § A Gip-M/PI jelű építési övezet a meglévő atomerőmű területét, továbbá a meglévő alállomás és a hozzá közvetlenül kapcsolódó villamos távvezetékek (szabadvezetékek és kábelek) területét foglalja magába. A területen a meglévő és az új atomerőmű, valamint a meglévő és az új alállomás üzemeléséhez, továbbá az új atomerőmű építéséhez szükséges rendeltetések helyezhetők el.

51/B.⁸ „Gip—M/PII” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

59/B. § (1) A Gip-M/PII jelű építési övezet az új atomerőmű területét (építési és felvonulási területét is), a 400/132 kV-os új alállomás, valamint a hozzájuk közvetlenül kapcsolódó villamos távvezetékek (szabadvezetékek és kábelek) területét foglalja magába. A területen az új atomerőmű építéséhez és üzemeléséhez, továbbá az új 400/132 kV-os alállomás (valamint a hozzájuk kapcsolódó villamos távvezetékek) építéséhez és üzemeléséhez szükséges rendeltetések helyezhetők el.

(2) Az építési övezet területén az előkert legkisebb mélysége: 15,0 m, kivéve, ahol azt a Szabályozási Terv másképpen jelöli.

(3) Az előkertben az alábbi építmények is elhelyezhetők:

- a) portaépületek,
- b) technológiai vezetékek és műtárgyaik,
- c) közmű vezetékek és műtárgyaik,
- d) villamos távvezetékek (szabadvezetékek és kábelek) és tartóoszlopaik,
- e) közlekedési utak és gépjárműparkolók,
- f) transzformátor állomás és kerítése.

(4) Az építési övezet területén az oldalkert legkisebb mélysége: 5,0 m.

(5) Az oldalkertben az alábbi építmények is elhelyezhetők:

- a) portaépületek,
- b) technológiai vezetékek és műtárgyaik,
- c) villamos távvezetékek (szabadvezetékek és kábelek) és tartóoszlopaik,
- d) vízkivételi művek,
- e) közművezetékek és műtárgyaik,
- f) közlekedési utak és gépjármű parkolók.

(6) Az építési övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége: 5,0 m.

(7) A hátsókertben az alábbi építmények is elhelyezhetők:

- a) portaépületek,
- b) technológiai vezetékek és műtárgyaik,
- c) villamos távvezetékek (szabadvezetékek és kábelek) és tartóoszlopaik,
- d) vízkivételi művek,
- e) közművezetékek és műtárgyaik,
- f) közlekedési utak és gépjármű parkolók.

-
- (8) Az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok oldalkerti vagy hátsókerti telekhatártól való távolsága nem lehet kisebb, mint az adott épület épületmagasságának fele.
- (9) Az építési övezet Szabályozási Terven jelölt „telken belüli kötelező zöldsáv” területét az alábbi módon fásítani kell:
- a) a fákat 8 m-es tő- és 8 m-es sortávolsággal – 3 sorban - kell telepíteni,
 - b) a szélső fasor a telekhatártól 6 m-re kell, hogy legyen,
 - c) a tövek soronként egymáshoz képest 4 m-rel eltolva kell, hogy álljanak,
 - d) a telepítéskori törzsméret minimum 6 cm kell, hogy legyen,
 - e) a fafaj a HÉSz 3.1. függelékében szereplő azon fajok közül kerülhet ki, melyek 15 éves kori koronaátmérője a 3.2. függelékben szereplők közül nagyobb vagy egyenlő 8 m-rel.

51/C.⁹ „Gip—M/kkát” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

59/C. § A Gip-M/kkát jelű építési övezet a működő atomerőmű engedélyezett üzemvitele során keletkezett kiégett kazetták átmeneti tárolásához szükséges építmények területét foglalja magába. A területen a kiégett kazetták átmeneti tárolásához szükséges rendeltetések helyezhetők el. A tárolás maximális ideje az első tároló modul használatba vételétől számított 50 év.

52. ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (Üü) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 60. §** (1) A területen az OTÉK 22.§-ában megnevezett rendeltetések, és az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények, valamint camping helyezhetők el.
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (3) A területen építmények tervezését részletes talajmechanikai, mérnökgeológiai-mérnökhidrológiai vizsgálatokkal kell megalapozni.

53. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 61. §** (1) A különleges beépítésre szánt övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **K-Pi** a pincés területek a város pincesorainak területei;
 - b) **K-H** a települési folyékony és szilárd hulladékok kezelésére és elhelyezésére szolgáló területei;
 - c) **K-B** bányaterületek a nyersanyag kitermelés (bányászat), a nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területei;
 - d) **K-Z** jelentős zöldfelületet igénylő különleges területek elsősorban a nagy zöldfelülettel rendelkező, alacsony beépítettséget igénylő létesítmények elhelyezésére;

-
- e) **K-KÖ** az épületnek minősülő, nem közlekedési területen belül elhelyezett közlekedési építmények valamint a közműtelepek területei;
 - f) **K-Mü** meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemek, állattartó telep, terménytároló, szárító, faipari üzem, vegyes majorok területei;
 - g) **K-Ká** jellemzően az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott saját szükséglet mértékét meghaladó, kistermelői állattenyésztés céljára szolgál;
 - h) **K-Ám** a gazdátlan állatok elhelyezésének céljára szolgáló építmények elhelyezésének területei.
- (2) A területen az építési övezetekben meghatározott fő rendeltetésnek megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (3) A sajátos rendeltetésű építési övezetekben csak az adott sajátos rendeltetésű létesítmények és az azok működtetéséhez szükséges üzemi és ellátási építmények helyezhetők el.
- (4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.

54. K-Pi — KÜLÖNLEGES PINCÉS TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 62. §** (1) A pincesorok területén belül csak présház valamint a borturizmushoz kapcsolódó ellátási vagy közösségi rendeltetés helyezhető el.
- (2) A présház és közösségi épületek részére építési telket kell kialakítani.
- (3) Présház épület a terven lehatárolt területen, a meglévő épületek által meghatározott beépítési vonalban foghíjként, illetve a beépítési vonal meghosszabbításaként építhető, a korábbi épületek helyére, lyukpincéhez igazodva.
- (4) Az épület terepszintű bruttó alapterülete az adott pincesorra jellemző nagyságot nem haladhatja meg. Az egyes épületek konkrét méreteit a szomszédos épületek nagyságai határozzák meg oly módon, hogy az új épület szélessége ± 60 cm-rel térhet el.
- (5) Az épület épületmagassága 2,8 – 3,4 m lehet, de az illeszkedés szempontjából a szomszédos épületek homlokzatmagasságát kell alapul venni úgy, hogy az új épület homlokzatmagassága ± 50 cm-rel térhet el a környezetében álló épülettől.
- (6) Az épület tetőhéjalása csak mázatlan tetőcserép lehet. A tető hajlásszöge 40-45° lehet.
- (7) Falmagasítás, tetőtér-beépítés, valamint erkély és loggia nem létesíthető.
- (8) Az ajtó maximális nyílásmérete 1,5 x 2,2 m lehet. A kétszárnyas ajtó nyílászárnyainak szimmetrikusnak kell lennie. Csak teleajtó alkalmazható. Az ajtó előtti léckapu megengedett, illetve a környezetéhez alkalmazkodva ajánlott.
- (9) Egynél több ablak elhelyezése esetén az ablakméreteknek meg kell egyeznie.
- (10) Homlokzati nyílászáró csak fa szerkezetű lehet.
- (11) Az épület oldalfalain és hátsó homlokzatán szellőzőnyílások nem nyithatók.
- (12) Az épület falazata téglá, vályog, vert fal lehet. Faház nem helyezhető el.
- (13) Az épület homlokzata lehet vakolt, fehérre festett és fehérre meszelt, valamint téglá architektúrás, az utóbbi esetben a homlokzaton csak I. osztályú égetett agyag-téglá felülete jelenhet meg, egyenletes hézagmérettel falazva. Kőporos vakolat nem alkalmazható.

-
- (14) Az épülethez külső lépcső csatlakozása az előlépcsőt kivéve nem megengedett.
- (15) Az oromfal anyaga lehet falazott, illetve deszka. Az utóbbi csak függőleges osztású lehet. Farost- és forgácslemez burkolat nem alkalmazható.
- (16) Az ellátási, közösségi létesítmények egyedi terv alapján a préházakhoz igazodó megjelenéssel, a környezetet is bemutató terv alapján létesíthetők.
- (17) A fésűs beépítésű pincesorok épületei:
- a) szélességi mérete maximum 6,6 m;
 - b) közötti távolság minimum 1,0 m;
 - c) nem ellátási célú felhasználás esetén maximum két ajtó elhelyezése engedélyezett, de ezek nem kerülhetnek egy homlokzatra és a főhomlokzati ajtó tengelye nem kerülhet kijebb az épület szélességének egyharmadánál;
 - d) főhomlokzatán maximum 2 azonos méretű ablak helyezhető el oly módon, hogy a bejárati ajtó mindkét oldalára egy-egy ablak kerülhet.
- (18) Közműellátásra vonatkozó előírások:
- a) A terület villamos energia ellátását biztosító villamoshálózatot a pincesorok építészeti, városképi értékei miatt a légvezetékes megoldásról fokozatosan földkábeles megoldásra kell átépíteni, az új hálózat csak földkábeles kivételben valósítható csak meg.
 - b) A préházak teljes közműellátását kell biztosítani.
 - c) Vendéglátó, közellátási funkciójú épületet és nyilvános WC-t teljes közműellátással kell kialakítani.
- (19) A "K-Pi3" jelű építési övezetben kizárólag közcélú hasznosítású, fedett-nyitott szín az alábbi sajátos előírások mellett építhető:
- a) Az építési övezetben csak egy építési telek alakítható ki a szabályozási terv szerint, telekmegosztás nem lehetséges.
 - b) a telek minden közterülettel határos oldalán az előkert minimális mérete: 0,0 m, - azaz az építési hely megegyezik a telek területével;
 - c) épület az adott funkció követelményeinek megfelelően, a védett környezethez illeszkedő egyszerű tömegformálás, természetes anyaghasználat mellett szabadon formálható.

55. K-H — KÜLÖNLEGES HULLADÉKKEZELŐ ÉS - LERAKÓ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 63. §** (1) A terület egyes építési övezeteiben csak az adott létesítmények működtetéséhez szükséges üzemi építmények helyezhetők el:
- a) **K-H/szv** – szennyvízkezelés;
 - b) **K-H/hull** – hulladékkezelés, ártalmatlanítás.
- (2) A **K-H/hull** övezet 500m-es SzT-n jelölt védőövezetében lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények nem helyezhetőek el.

56. K-B — KÜLÖNLEGES BÁNYATERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 64. §** (1) A bányák területén csak a bánya üzemeléséhez szükséges létesítmények építésére van lehetőség.

-
- (2) Az építési övezet területén lévő, de nem bányatelekként nyilvántartott ingatlant - a Bányatörvény értelmében - telekalakítás céljára megosztani, vagy azon építkezni az építési hatóságnak a bányavállalkozó hozzájárulásával adott engedélyével és az engedélyben megszabott feltételek megtartásával lehet.
- (3) A „Paks II. (Téglagyári Agyagbánya) – agyag” elnevezésű bányatelek felhagyása utáni rekultivációja során a „turisztikai célú” újrahaznosítás szempontjait figyelembe kell venni.
- (4) Új bánya nyitása esetén a folyamatos rekultivációról az övezeti előírás szerinti minimum 40 % zöldfelület biztosításával gondoskodni kell.

57. K-Z — JELENTŐS ZÖLDFELÜLETET IGÉNYLŐ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 65. §** (1) A terület egyes építési övezeteiben a sajátos rendeltetést szolgáló illetve az ahhoz kapcsolódó ellátási (közösségi) létesítmény építésére van lehetőség.
- (2) A „**K-Z/tur4**” jelű építési övezetben:
- legfeljebb egy épület helyezhető el;
 - csak 35-45° közötti hajlásszögű, magastetős épületek helyezhetők el;
 - alagsor, pince nem létesíthető;
 - az épületek homlokzatain csak hagyományos építőanyagok alkalmazhatók;
 - fém vagy/és műanyag burkolatként és tetőfedő anyagként nem használható;
 - szennyvizek elhelyezése közműpótló berendezéssel is megoldható.
- (3) A „**K-Z/rend**” jelű építési övezetben a kialakítandó funkciónak megfelelően a tervezett igénybevétel előtt – a szakhatóságok hozzájárulásával elkészített tereprendezési és vízrendezési terv alapján – a terület előkészítést el kell végezni.
- (4) A Duna mélyfekvésű árterületen lévő övezetekben építmények tervezését részletes talajmechanikai, mérnökgeológiai-mérnökhidrológiai vizsgálatokkal kell megalapozni.
- (5) A „**K-Z/tur1**”, a „**K-Z/tur2**” és a „**K-Z/tur3**” jelű építési övezetekben:
- turisztikai, lovas-, bor és falusi turizmus célú létesítmények építményei - ide értve a működtetéshez szükséges szolgálati lakást is - helyezhetők el;
 - az épületek külső megjelenéséhez elsősorban hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell használni;
 - az épületek a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek;
 - a **K-Z/tur1** és a **K-Z/tur3** jelű építési övezetekben az épületek meglévő dűlőút tengelyétől minimum 10,0 m-re, helyezhetők el;
 - a **K-Z/tur3** jelű építési övezetben:
a zöldfelület jellegű különleges területté történő átsorolást követően a beruház megkezdéséig mezőgazdasági művelést kell folytatni,
- (6) A „**K-Z/rég**” jelű különleges, védett régészeti terület építési övezet, egyben világörökség-várományos terület, ahol az érintett ingatlanok hasznosítása a kezelési tervben meghatározottaknak megfelelően történhet.
- (7)¹⁰ A **K-Z/ae** jelű építési övezet az atomerőmű rendeltetéséhez kapcsolódó, de atomerőművön belüli területet nem igénylő – elsősorban intézmény jellegű - funkciók területét foglalja magába.
- (8)¹¹ Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

-
- a) iroda, igazgatás,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) tudományos, oktatás-nevelés, ismeretterjesztés,
 - e) egészségügyi, szociális.
- (9)¹² A beépíthetőség feltételeinek tisztázására Telepítési Tanulmányterv készítése kötelező. A Telepítési Tanulmánytervnek a Szabályozási Terven „telekalakítási egység határa” jellel jelölt teljes területre kell kiterjednie még akkor is, ha az építési beruházás annak csak egy részére tervezett.
- (10)¹³ A Telepítési Tanulmányterv részeként készítendő Beépítési Tervet a K-Z építési övezeten belül csak arra az ingatlanra kell elkészíteni, melyen az adott építési beruházást kívánják megvalósítani.
- (11)¹⁴ A Telepítési Tanulmánytervben biztosítani kell a paksi atomerőművek meglévő és új bejárataihoz szükséges mennyiségű külső gépjármű parkoló területet, és a területen való átközlekedés számára közhasználat céljára megnyitott magánúti vagy közúti átközlekedést a városi főútról, az új kapuval szemben.
- (12)¹⁵ A Telepítési Tanulmánytervnek a vonatkozó jogszabályban leírtakon túl az alábbi munkarészt is tartalmaznia kell:
- a) szintvonalas geodéziai felmérés minimum 0,25 m-es szintvonalakkal és a 15 cm-nél nagyobb törzsmérőjű faegyedek pontos helyének feltüntetésével,
 - b) tereprendezési terv minimum 0,25 m-es szintvonalakkal,
 - c) 15 cm-nél nagyobb törzsmérőjű faállomány vizsgálata,
 - d) fakivágási-fapótlási terv.
- (13)¹⁶ A (9) bekezdésben leírt Telepítési Tanulmánytervhez a (12) bekezdésben leírt munkarész készítése nem kötelező azon a területen, melyen hálózatos raszterben telepített homogén faállomány (ütemtervezett erdőszítés) található.
- (14)¹⁷ A (12) bekezdés c) és d) pont szerinti munkarészeket kertészeti vagy erdészeti végzettségű mérnök készítheti el, melynek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a) a c) pont tekintetében a faállomány vizsgálat tartalma: egyedenként faj/fajta, törzsmérő (5 cm-es pontossággal) és állapot (jó, közepes, rossz bontásban) megjelöléssel,
 - b) a d) pont tekintetében a fakivágási-fapótlási terv tartalma: kivágandó és telepítendő fák jelölése a tervlapon és összefoglalójuk táblázatos formában, értelemszerűen fajonkénti, állapotonkénti és törzsmérő összesítéssel.
- (15)¹⁸ Az építési helyet vagy épület/építmény helyét úgy kell meghatározni, hogy annak és az egyéb hozzátartozó létesítményeknek a létesítése ne járjon a jó állapotú faállomány több mint 20%-ának kivágásával. A közepes állapotú fák 80%-a és a rossz állapotú fák 100%-a kivágható. A kivágást törzsmérőre és nem db-számra kell vonatkoztatni. Amennyivel több jó állapotú fa-törzsmérő marad meg a jó állapotúak minimum 80%-án felül, annyival több közepes állapotú fa-törzsmérő vágható ki a közepes állapotúak minimálisan maradó 20%-ából.

58. K-Mü —KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET ELŐÍRÁSAI

- 66. §** (1) A területen elsősorban a mezőgazdasági műveléshez szükséges üzemi építmények valamint a gazdaság működtetéséhez szükséges szolgálati lakások helyezhetők el.
- (2) A területen csak olyan létesítményeket lehet elhelyezni, melyek a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.
- (3) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén a környezetvédelmi hatóság által előírt, vagy minimum egy sor lomblevelű díszfa telepítése számára területet kell biztosítani, és a telepítést a használatbavétel feltételül kell szabni.
- (4) A mezőgazdasági üzemi területeken csak akkor létesíthető új állattartó telep, ha a telephelyen keletkező szerves trágya és hígtrágya elhelyezésére rendelkezésre áll a nitrát érzékeny terület előírásainak megfelelő terület.

59. K-Ká - KÜLÖNLEGES KISTERMELŐI ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 67. §** (1) A terület építési telkein elsősorban a mezőgazdasági üzemi építmények valamint a gazdaság működtetéséhez szükséges maximum 2 szolgálati lakás helyezhető el a legkisebb védőtávolságok betartásával.
- (2) A területen csak olyan létesítményeket lehet elhelyezni, melyek a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.
- (3) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor lomblevelű díszfa telepítése számára területet kell biztosítani, és a telepítést a használatbavétel feltételül kell szabni.
- (4) Kistermelői állattartásra szolgáló területeken csak akkor létesíthető új állattartó telep, ha a telephelyen keletkező szerves trágya és hígtrágya elhelyezésére rendelkezésre áll a nitrát érzékeny terület előírásainak megfelelő terület.

60. K-ÁM - ÁLLATMENHELY TERÜLETE

- 68. §** (1) A területen elsősorban állatok elhelyezéséhez és a menhely működtetéséhez szükséges irodák és telkenként maximum 2 szolgálati lakás helyezhető el a legkisebb védőtávolságok betartásával.
- (2) A telekhatárok mentén minimum egy sor lomblevelű díszfa telepítése számára területet kell biztosítani, és a telepítést a használatbavétel feltételül kell szabni.

XIV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

61. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK (KÖ) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 69. §** (1) A közlekedési területek és létesítmények legkisebb szabályozási szélességeit az SZT és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (2) A terv közlekedési területei:

-
- a) KÖu jelű általános (közúti) közlekedési területek,
 - b) KÖk jelű kötöttpályás (vasúti) területek.
 - c)¹⁹ KÖp jelű parkolási célú közlekedési területek.
- (3) A KÖu jelű általános (közúti) közlekedési terület szabályozási szélességén belül csak a közút, gyalogút, kerékpárút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) A KÖk jelű kötöttpályás (vasúti) területen belül kizárólag a pálya és kereskedelmi vasút üzemeltetéséhez, működtetéséhez elsődlegesen szükséges létesítmények (vágányok, energiaellátási létesítmények, üzemi-utasforgalmi épületek, szolgálati lakások) helyezhetők el.
- (4/a)²⁰ A KÖp jelű parkolási célú közlekedési területen belül kizárólag az alábbi rendelkezéseket szolgáló építmények helyezhetők el:
- a) közúti személy- és teherforgalmú gépjárművek parkolói, az azt megközelítő utak és az azok fásítására szolgáló zöldfelületek,
 - b) a közlekedést és a közlekedőket közvetlenül szolgáló épület vagy építmény (porta, váró, védőtető, buszpályaudvar váróépület), kizárva az önállóan telepített kereskedelmi, szolgáltató pavilont
- (5) A közutak elhelyezése céljára legalább a következő szabályozási szélességű területeket kell biztosítani az SZT-n jelöltek szerint az alábbi kiegészítéssel:
- a) Lakó és kiszolgáló utak:
 - aa) Építési telek megközelítésére szolgáló magánút: 6 m
 - ab) Mezőgazdasági út (dűlőút) vízelvezetéssel: 8 m
 - b) Önálló kerékpárutak: 3 m
 - c) Önálló gyalogutak: 3 illetve 9 m.
- (6) Meglévő, kialakult utcák esetén – ott, ahol a közlekedési területek méretei csak aránytalan ráfordítás mellett növelhetők az egyéb indokolt méretre – a biztonságos közlekedés feltételeit forgalomtechnikai eszközökkel, illetve a forgalom korlátozásával kell biztosítani.
- (7) A közúthálózat egyes elemeinek tervezési osztályba való sorolását a 4. függelék tartalmazza.

62. ZÖLDTERÜLETEK (Z) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 70. §** (1) A terv zöldterületei az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Zkp - közpark,
 - b) Zkk – közkert.
- (2) Az SZT-n zöldterületi övezetként lehatárolt területek funkcionális és zöldfelületi fejlesztésére, illetve rekonstrukciójára, valamint új parkok, kertek létesítésére csak közterület alakítási terv alapján van lehetőség.
- (3) Zöldterületen építményt csak az SZT-ben kijelölt építési helyen lehet elhelyezni.
- (4) A területen legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épületek létesíthetők, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

63. ERDŐTERÜLETEK (E) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

71. § (1) A terv erdőterületei - elsődleges rendeltetésük szerint - az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Ev - védelmi rendeltetésű erdőterületek,
 - b) Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterületek,
 - c) Ek - közjóléti rendeltetésű erdőterületek.
- (2) Az erdei épület:
- a) legnagyobb épületmagassága 7,5 m lehet;
 - b) a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakítású lehet, valamint
 - c) meglévő dűlőút tengelyétől minimum 10,0 m-re helyezhető el.
- (3) A meglévő, és a fenti szabályok szerint nem beépíthetőnek minősülő, beépített ingatlanokon álló épületek felújíthatók és korszerűsíthetők, illetve a már meglévő rendeltetésüknek megfelelő célra használhatók.
- (4) Az erdőterületeken a konkrét építési területek kijelölését megelőzően mérnökgeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát. Felszínmozgás veszélyes területeken mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési területek kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit.

64. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (M) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

72. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, valamint ezen szakasz (2) bekezdése szerinti **Má-t** övezetekben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.^E
- (2) A város mezőgazdasági területe - építési szempontból - az alábbi területegységekre, illetve ezen belül övezetekre tagolódik:
- a) Má - általános mezőgazdasági területek:
 - aa) Má-á - általános (jellemzően szántóföldi) mezőgazdasági övezetek,
 - ab) Má-ü - mezőgazdasági ültetvény övezetek,
 - ac) Má-t - turisztikai használatra is szolgáló övezetek,
 - ad) Má-k – korlátozott használatú mezőgazdasági övezetek.
 - b) Mk - kertes mezőgazdasági területek (jellemzően a volt zártkerti területek),
- (3) A mezőgazdasági területen építés az OTÉK 29.§ (3) – (4) bekezdéseiben foglalt előírások keretei között a 2.2 és a 2.3 melléklet táblázatai szerinti övezeti kötöttségekkel történhet.
- (4)²¹ Az „**Má-k**” jelű övezetekben kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a köztárgyak,
 - c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

^E15-87-8/2011 OTÉK alóli felmentés

-
- d) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - e) a megújuló energiaforrás műtárgya – kivéve szélerómű, szélerómű park – amely használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.
- (5) Az "**Má-t**" jelű övezetekben állattartási létesítményként csak turisztikai célú állattartó építmény helyezhető el.
- (6) Az "**Má-á**", "**Má-ü**" illetve az "**Má-t**" mezőgazdasági - övezetekben birtoktest és birtokközpont az OTÉK 29.§ (5)- (7) bekezdései szerint alakítható ki.
- (7) Az övezetekben az épületek:
- a) legnagyobb épületmagassága – az „Mk” jelű területek kivételével - 7,5 m lehet;
 - b) a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehet; valamint
 - c) eresze a szomszédos ingatlanok fölé nem nyúlhat át.
- (8) Az „**Mk**” jelű területeken:
- a) minimum 720 m²-es, jogszabályoknak megfelelően megközelíthető új földrészetek alakíthatók ki;
 - b) épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re, helyezhető el;
 - c) épület földszintes, legfeljebb 3,50 m-es épületmagasságú lehet, úgy hogy a lejtős terepen az épület lejtő felőli homlokzatmagassága 4,5 m-t nem haladhatja meg, az épület tetőtere beépíthető, főtömegét jellemző tetőzet főgerinc-vonalára merőleges szélességi mérete a 6,0 m-t nem haladhatja meg, a tetőgerinc vonala a hosszoldallal párhuzamos lehet;
 - d) az épület külső megjelenítéséhez elsősorban hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell használni.
 - e) pince közterület, vagy a szomszédos telek alá nem nyúlhat, valamint kialakítása feleljen meg a terepszint alatti építményekre vonatkozó előírásoknak;
 - f) a kerítés anyaga fa, vagy drótfonat lehet, valamint élősövény létesíthető.
- (9) A meglévő - és a fenti szabályok szerint nem beépíthetőnek minősülő - beépített ingatlanokon álló épületek felújíthatók, korszerűsíthetők illetve a már meglévő, rendeltetésének megfelelő célra használhatók.
- (10) A mezőgazdasági területeken a konkrét építési területek kijelölését megelőzően mérnökgeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát. Felszínmozgás veszélyes területeken mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési területek kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit.

65. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 73. §** (1) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.
- (2) A város vízgazdálkodási területei az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) „**V-1**” jelű övezet - **Duna folyam medre és parti sávja**
 - b) „**V-2**” jelű övezet – **Duna folyam sportcélú parti sávja**

az övezeten belül részletes geodéziai felmérés és konkrét igények alapján a vízparton – a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában – vízi sport és sporthorgászás céljára szolgáló építmények elhelyezhetők.

c) „V-3” jelű övezet —az árvíz védművek (árvízvédelmi töltés, partvédelmi mű) területe

az árvízvédelmi töltés mentén a fejlesztett szelvénytől legalább 10 m-es védőtávolságot kell tartani, melyet a töltéstől távolodva minimum 5%-os eséssel kell kialakítani.

d) „V-4” jelű övezet - vízműutak, vízműlétesítmények

e) „V-5” jelű övezet — záportározók

A záportározók létesítésekor mérnökgeológiai, geotechnikai munkarészben tisztázni kell a tározók létrehozásának földtani és épített környezetre gyakorolt várható hatásait, kialakításuk egyedi feltételeit.

e) „V-6” jelű övezet - folyóvizek, állóvizek medre és parti sávja.

f)

66. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

74. § Természetközeli területek a város mocsár és nádas művelési ágban nyilvántartott területei.

67. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET (Kb) ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

75. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területek a város azon sajátos felhasználású részei, melyeken legfeljebb 2 %-os beépítettséget igényelnek.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

68. KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI TERÜLET (Kb-tur) ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

76. § (1) A különleges turisztikai terület a térség turisztikai hasznosítását szolgáló sport és szabadidős területek.

(2) A területeken 3000 m²-t elérő, illetve meghaladó területnagyságú telken a térség turisztikai, sport, kemping hasznosításához és a terület műveléséhez szükséges építmények, kereskedelmi szálláshely és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) Az épületek legfeljebb 7,50 m-es épületmagasságúak lehetnek.

(4) Az épületek külső megjelenítéséhez elsősorban hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell használni.

(5) Az épületek a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, egy szint esetén 38-45°, több szint esetén 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakítású lehet.

(6) Az épületek meglévő dűlőút tengelyétől minimum 10,0 m-re helyezhetők el.

**HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

69. HATÁLYBALÉPÉS

77. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
(2) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

70. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

78. § (1) Hatályát veszti a Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2003. (XII. 31.) önkormányzati rendelet.
(2) Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 14/2016. (IV. 20.) önkormányzati rendelet.

Paks, 2016. augusztus 22.

Süli János
polgármester

Dr. Blazsek Balázs
címzetes főjegyző

* A képviselő-testület a rendeletet a 2016. augusztus 17-i rendkívüli ülésen fogadta el.

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2016. augusztus 22-én kihirdetésre került.

Dr. Blazsek Balázs
címzetes főjegyző

1. melléklet a 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási Terv ^{M1,M2}

K1-K33 jelű külterületi és **B1-B27** jelű belterületi tervlapok (szelvények) letölthetők a http://www.paks.hu/onkormanyzat/szabalyozasi_tervek.php oldalon a Szabályozási Tervek címszó alatt.

-
- ¹ A 27. § (8) bekezdés a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 1. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ² Az 52.§ (1) bekezdés a) pontja a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet 1. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ³ Az 55.§ (1) bekezdés a) pontja a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet 2. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ⁴ Az 55.§ (1) bekezdés e) pontja a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 2. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ⁵ Az 55.§ (1) bekezdés f) pontja a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 2. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ⁶ Az 59. § paragrafus a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 3. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ⁷ Az 51/A. alcímet (59/A. §) 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 4. § paragrafusa iktatta be.
- ⁸ Az 51/B. alcímet (59/B. §) a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 4. § paragrafusa iktatta be.
- ⁹ Az 51/C. alcímet (59/C. §) a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 4. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁰ A 65. § (7) bekezdés a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa szerint módosított szöveg.
- ¹¹ A 65. § (8) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹² A 65. § (9) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹³ A 65. § (10) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁴ A 65. § (11) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁵ A 65. § (12) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁶ A 65. § (13) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁷ A 65. § (14) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁸ A 65. § (15) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 5. § paragrafusa iktatta be.
- ¹⁹ A 69. § (2) bekezdés c) pontját a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 6. § paragrafusa iktatta be.
- ²⁰ A 69. § (4/a) bekezdést a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 6. § paragrafusa iktatta be.
- ²¹ A 72.§ (4) bekezdése a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 7. § paragrafusa szerint módosított szöveg.

^{M1} A 33/2016.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv B13, B14, B26, K22 jelű és számú szabályozási tervlapja a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet 3. § paragrafusa szerint hatályát veszti, helyébe a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet B13, B13a, B14, B26, K22 jelű és számú tervlapja lép.

^{M2} A 33/2016.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv B12, B14, B26, B27, K21, K22, K23, K26, K27 jelű és számú szabályozási tervlapja hatályát veszti, helyébe a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 8. § paragrafusa szerint a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet B12, B14, B26, B27, K21, K22, K23, K26, K27 jelű és számú tervlapja lép.

^{M3} A 33/2016.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat 2.1 számú melléklete a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet 4. § paragrafusa szerint a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

^{M4} A 33/2016.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat 2. számú melléklete a 27/2017. (X.20.) Önk. rendelet 9. § paragrafusa szerint a 19/2017.(V.31.) Önk. rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.