

**Pócsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2006. (XII.19.) önkormányzati rendelete**

Pócsa Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Pócsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. § (3) c pontjában biztosított feladat- és jogkörében eljárva Pócsa Község Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét jóváhagyja és az alábbi rendeletet alkotja:

*I. Fejezet
Általános előírások*

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen előírások hatálya Pócsa község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá eső területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak:

- a) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései
- b) az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)
- c) a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.

(3) Jelen rendeletet és az annak 2. mellékletét képező belterületi („Belterület szabályozási tervlapja”) és 3. mellékletét képező külterületi („Külterület szabályozási tervlapja”) szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. A szabályozás elemei

2. §

(1) A szabályozási elemeket a szabályozási tervlapok (továbbiakban tervlap) tartalmazzák. A szabályozási tervek elemei kötelezőek, vagy irányadóak lehetnek.

(2) A tervlapon kötelezőnek kell tekinteni:

- a) a belterület határát
- b) a szabályozási vonalat,
- c) a szabályozási szélességet,
- d) az építési sávot, építési helyet,
- e) a beépítetlenül tartandó telkek, telekrészek lehatárolását,
- f) védett területek határát,
- g) helyi művi értéket
- h) az építési övezetet és övezet határát és jelét,

i) az övezeti jelnek megfelelő övezeti tartalmat (övezeti előírások) az alábbi elemekkel: a beépítési mód, beépítési százalék, rendeltetés, építménymagasság és minimális telekterület elemekkel.

(3)¹ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a jelen rendelet és annak 2. és 3. mellékletét képező szabályozási tervlap(ok) módosításával lehet.

(4) A módosításnak legalább egy tömb (közutakkal, közterülettel határolt terület egység) területének egészére kell kiterjednie.

(5) Irányadó szabályozási elemek a szabályozási tervlapokon feltüntetett – a kötelező szabályozási elemeken kívüli – elemeket jelentik:

- a) közműhálózat elemei,
- b) javasolt telekhatár,
- c) tervezett kerékpárút,
- d) régészeti lelőhely lehatárolása.

(6)² Az irányadó szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

3. Terület felhasználás

3. §

(1)³

(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) lakóterület: falusias lakóterület (Lf),
- b) gazdasági terület: kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- c) különleges terület:
 - ca) pinceházas terület (Kph)
 - cb) kegyeleti park terület (Kk)
 - cc) temető terület (Kt),

(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) zöld terület (Z)
- b) közlekedési terület (KÖu)
- c) erdőterület:
 - ca) védelmi rendeltetésű erdő (Ev)
 - cb) gazdasági rendeltetésű erdő (Eg)
- d) mezőgazdasági terület:
 - da) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - db) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - dc) korlátozott használatú, funkciójú mezőgazdasági terület (Mko),
- e) vízgazdálkodási terület (V).

1 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

2 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

3 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

4. Az igazgatási terület tagozódása

4. §

A település közigazgatási területén a bel-, és külterületeket a belterületi határvonal választja el. A meglévő belterületi határvonalat jelen terv nem módosítja.

II. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

5. Építési övezetek általános előírásai

5. §

(1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem, vagy jellemzően nem beépített) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet elérni.

- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de sem a beépítettség mértéke, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre beépíthetőségi minimumként előírt telekméret, akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. Az övezeti előírásnál kisebb telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
- c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de az átépítés (bővítés, helyreállítás, újjáépítés, korszerűsítés) esetén az új épület magassága a kialakult építménymagasságot nem haladhatja meg.

(3) Lakóterületi övezetben a telken a fő funkciójú épületet – a beépíthető telekrészen belül – a telek utca határvonala felőli oldalra kell építeni, a fő funkciójú épület és az utcai telekhatár között más funkciójú épület nem állhat.

(4)⁴

(5)⁵

(6)⁶

(7) Telepszint alatti építmény (pince) az épületek alatt, vagy a telken különállóan is elhelyezhető, de az egyébként beépíthető telekrészekben, építési helyen belül.

4 Az 5. § (4) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

5 Az 5. § (5) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

6 Az 5. § (6) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

(8)⁷ Tűzrendészeti szabályok betartása mellett a kialakult keresztcsűrök megtarthatók, újak zárt sorúan építhetők.

(9) A településre hagyományosan jellemző, oldalkertben álló épületek, építmények megtarthatók, felújíthatók.

(10)⁸

(11) Belterületi építési övezetekben üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(12) Új telekosztás, telekmegosztás esetén nyeles telek nem alakítható ki.

(13)⁹

(14)¹⁰

(15)¹¹ A belterületi építési övezetekben (kivéve a temető (Kt) és pinceházas (Kph) övezeteket) amíg szennyvízcsatorna rendszer nem épül ki, zár szennyvíztárolók létesítése kötelező. A szennyvízcsatorna-rendszer kiépülése után a rendszerre a belterületen kötelezően rá kell kötni.

6. Lf jelű falusias lakóövezet

6. §

(1) Az Lf jelű falusias lakóövezet területének telkein elhelyezhető max. kétlakásos lakóépület (legfeljebb két épületben), továbbá a lakófunkciót nem zavaró módon megépített és működtetett:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- b) kézműipari épület,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- e) kulturális funkciójú épület,
- f) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- g) mező- és erdőgazdasági funkciójú gazdasági épület (önállóan nem, csak lakófunkció mellett),
- h)¹²

(2) Az övezetben az épületek egy telken max. 4 különálló épülettömegben helyezhetők el.

(3) Az övezetben létesíthető épület építménymagassága min. 3 m, lakóépületnél max. 4,5 m, egyéb épületnél max. 5,5 m.

(4) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6 m. Új épületet a telekhatártól legalább 60 cm-re kell elhelyezni. (A hagyományosan oldalkertben álló építmények megtarthatók). Az előkert mérete a szomszédos telekhez igazodó kell legyen.

7 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

8 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

9 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

10 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

11 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (4) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

12 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

- (5) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 1000 m².
- (6) A telkek maximális beépíthetősége 20 %.
- (7)¹³
- (8) A legkisebb kialakítható közterületre néző (utcafronti) telekszélesség 18 m.
- (9) Gazdasági épület a lakóépület mögötti sávba, az utcafronti telekhatárral párhuzamos gerinccel építhető a történetileg kialakult hagyományoknak megfelelően.
- (10) Az övezet telkein kialakítandó, megtartandó zöldfelület nagysága minimálisan 40%.
- (11) Az övezetben „nem beépíthető”-ként jelölt telken, telekrészen épület nem helyezhető el, azok kertként fenntartandó területek.
- (12) Az övezetben egyedi telkek alakíthatók ki.

7. Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület

7. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró hatású, turisztikához, idegenforgalomhoz kapcsolódó gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására szolgál.
- (2) A területen nem jelentős zavaró hatású turisztikai, idegenforgalmi célú gazdasági épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, sportlétesítmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m.
- (5) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókert minimális szélessége 10 m.
- (6) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 3000 m².
- (7) A telkek maximális beépítettsége 30%, de telkenként legfeljebb 600 m².
- (8) A legkisebb zöldfelület nagyság 40 %.
- (9)¹⁴

8. Kt jelű különleges temető övezet

8. §

13 A 6. § (7) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

14 A 7. § (9) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

(1)¹⁵

(2) A telek beépítettsége legfeljebb 5% lehet.

(3) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m.

(4) A legkisebb zöldfelület nagyság 60%.

9. Kph- jelű különleges pinceházas övezet

9. §

(1)¹⁶ Épület csak az övezetben meglévő úszótelkeken helyezhető el. Új úszótelek nem alakítható ki. Úszótelken kívül épület nem létesíthető.

(2) A maximális építménymagasság minden épületre 4,5 m.

(3) Az épületek kialakítása (tömeg, forma, nyílászárók, felületek) csak a helyi hagyományoknak megfelelő módon történhet.

(4)¹⁷

10. Kk- jelű különleges kegyeleti park övezet

10. §

(1) Az övezet kegyeleti park számára kijelölt terület, melybe a volt szerb temető és a Kálvária területe tartozik.

(2) Az övezetben épület nem építhető.

(3) A Kálvária építményeinek felújítása a védendő értékek megőrzésével történhet.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

11. Z jelű zöldterületi övezet

11. §

(1) Az övezetbe az állandóan növényzettel fedett közterületek (közpark) tartoznak.

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, stb.) buszmegálló valamint a szomszédos lakótelkek megközelítését szolgáló út helyezhető el.

(3) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 m.

(4) Az övezet szabadonálló beépítésű.

15 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

16 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2017. január 26. napjától

17 A 9. § (4) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

(5) A telekviszonyok kialakultak, illetve a szabályozási terv szerint rendezendők.

(6) A telkek maximális beépítése 2%.

(7) A tető lehetséges hajlásszöge 35-45° közötti.

(8) A legkisebb zöldfelület nagyság 80%.

(9) ¹⁸

(10) Zöldterület környezetrendezése, épületen kívüli funkcionális létesítményeinek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

12. Ev jelű védelmi erdő övezet

12. §

(1) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

(2) Az övezetben épület nem létesíthető, azt OTÉK 32. §-a szerinti építmények is csak az esetben helyezhetők el, ha azok az erdőterületet a védelmi funkció betöltésében nem zavarják.

13. Eg jelű gazdasági erdőövezet

13. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőövezetként szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag termeléshez, vadgazdálkodáshoz valamint az erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el.

(2) Beépíthető legkisebb telek területe: 10 ha (100 000 m²)

(3) Beépítési mód: szabadonálló

(4) Beépítettség: max. 0, 5%

(5) Építménymagasság: max 4,5 m.

14. Má jelű általános mezőgazdasági övezet

14. §

(1) Az övezetben az OTÉK 29. § (1)- nek megfelelően a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és – tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei, továbbá az alábbiakban meghatározott esetekben lakóépület helyezhető el.

(2) Az övezetben (jelenleg jellemzően szántó művelésű águ terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

a) Beépíthető telek területe szántó és gyp művelési ág esetén:

18 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

- aa) lakóépület: nem építhető, kivéve az OTÉK 29. § (5), ill. jelen előírások szerint kialakított birtokközpont telkén.
- ab) gazdasági épület: min. 20 ha (200 000m²)
- b) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, kert (ebbe értendő a faiskola is) művelési ág esetén:
 - ba) lakóépület: nem építhető, kivéve az OTÉK 29. § (5), ill. jelen előírások szerint kialakított birtokközpont telke,
 - bb) gazdasági épület: min. 4 ha (40 000 m²),
 - bc) szőlőben, gyümölcsösben, kertben állattartó telep nem létesíthető.

(3) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb mérete 10 m.

(4) Építménymagasság épület esetében legfeljebb 6 m lehet.

(5) Beépítettség legfeljebb 3%, de gazdasági épület(ek) összalapterülete telkenként legfeljebb 1000 m² lehet.

(6) A tető lehetséges hajlásszöge 35-45° közötti.

(7) Legkisebb telekszélesség az építés helyénél 30 m.

(8)¹⁹

15. Mk jelű mezőgazdasági övezet

15. §

(1) A kertes mezőgazdasági övezetben az OTÉK 29. § (1)- nek megfelelően a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei és lakóépület helyezhetők el.

(2) Kialakítható telek területe min. 3000 m², beépíthető telek területe min. 1500 m².

(3) A legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m.

(4) Beépítettség legfeljebb 3%.

(5) A létesíthető maximális építménymagasság 4,5 m.

(6) A tető lehetséges hajlásszöge 35-45° közötti.

(7) A legkisebb zöldfelület nagysága 40 %.

(8) Új lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000 m², szántó művelési ág esetén 6000 m² nagyságú telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az alapterülete a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Lakóépület max. építménymagassága is csak 4,5 m lehet.

(9) A meglévő lakóépületek kialakult alapterülettel, építménymagassággal (vagy a jelen övezeti előírásoknak megfelelően) felújíthatók, de újak nem létesíthetők.

16. Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

¹⁹ Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

16. §

- (1)²⁰ Az övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai – természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.
- (2) Az övezetben kizárólag a gyepgazdálkodással, legeltetéssel összefüggő, épületnek nem minősülő, tájba illő, környezetbarát anyagokból épülő építmények helyezhetők el (pl. karám, szárnyék, szénatároló).
- (3) Az övezetben a fenti építmény legalább 5 ha (50 000 m²) nagyságú telken helyezhető el.
- (4) Az építmény(ek) maximális alapterülete telkenként 300 m², maximális építménymagassága 6,0 méter.
- (5) Telkenként max. 3 db építmény létesíthető.
- (6) Vízfolyástól, állóvíztől számított 50 méteres távolságon építmény nem létesíthető.
- (7) Az övezetben meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők és új épületek nem építhetők.
- (8) Az övezetben az OTÉK 29. § (5) – (8) bekezdések szerinti birtokközpont, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.
- (9) Az övezetben hígtrágyás állattartás nem folytatható.
- (10)²¹

17. Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

17. §

- (1) A község közigazgatási területén az OTÉK 29. § (5) – (8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz. Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont alakítható.
- (2) A birtoktest szükséges minimális területi terjedése 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben lehetséges, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből
- a) legalább 50 ha gyep, vagy
 - b) legalább 20 ha szántó, vagy
 - c) legalább 10 ha kert, vagy
 - d) legalább 5 ha gyümölcsös, szőlő művelési ágú.
- (3) Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 1 db létesíthető.
- (4) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10 000 m²) legyen, beépítettsége max. 30% lehet és a telek min. 45%-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.
- (5) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, alapterülete max. 300 m², építménymagassága min. 3,0 max. 4,5 m lehet.

²⁰ Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

²¹ Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

(6) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága min. 3 m, max. 6 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 10 m lehet.

(7) Csak magastetős, 35–45° tetőhajlásszögű épületek létesíthetők.

(8) Kiegészítő központ kialakítására is a birtokközpontra érvényes előírások vonatkoznak azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(9)²²

18. Vízgazdálkodási terület

18. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos, szabályozási terven V jelű terület az OTÉK 30. §-nak (1) bekezdésében jelölt területeket foglalja magába.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással és ivóvízellátással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is.

19. Közlekedési célú területek és építményei

19. §

(1)²³

(2) A közutak (és közterületek) számára a tervlap szerint meghatározott építési területet, szabályozási szélességet biztosítani kell.

(3)²⁴ Az utak szabályozási szélességén belül csak közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a helyi önkormányzat közterület-használatra vonatkozó rendelete alapján helyezhető el.

(4)²⁵

(5) A közúti csomópontok helyigényét a tervlap tartalmazza.

(6)²⁶

(7)²⁷

(8)²⁸

22 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

23 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

24 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

25 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

26 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

27 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

(9) ²⁹

IV. Fejezet **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

20. Zöldfelületek

20. §

(1) ³⁰

(2) ³¹

(3) ³²

(4) A tervlapon megjelölt telken belüli – környezetvédelmi és optikai elhatároló funkciót betöltő – fásítást elsősorban lomblevelű fa és cserjefajok felhasználásával kell megvalósítani, kertészeti ültetési terv alapján.

(5)³³ Utcai fasorokat és zöldfelületeket, közintézmények és különleges területek (pl. temető, kegyeleti park) kertjeit érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv alapján végezhetők.

(6) Az újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali létesítendő faiskolai sorfa minőségű és méretű növényanyag felhasználásával.

21. Környezetvédelem

21. §

(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértéket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

(2) ³⁴

(3) ³⁵

(4) ³⁶

28 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

29 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

30 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

31 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

32 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

33 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 13.§ (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

34 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

35 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

(5)³⁷

(6)³⁸

(7)³⁹

(8)⁴⁰

(9)⁴¹

(10)⁴²

(11)⁴³

(12)⁴⁴

(13)⁴⁵

(14)⁴⁶

(15)⁴⁷

(16)⁴⁸

(17)⁴⁹

(18)⁵⁰

(19)⁵¹

(20)⁵²

(21)⁵³

(22) A felszín alatti víz állapota szempontjából Pócsa közigazgatási területe „érzékeny” besorolású.

36 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

37 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

38 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

39 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

40 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

41 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

42 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

43 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

44 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

45 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

46 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

47 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

48 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

49 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

50 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

51 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

52 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

53 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

22. Értékvédelem

22. §

(1) ⁵⁴

(2) ⁵⁵

(3) A régészeti értékek védelméről a vonatkozó törvénynek⁵⁶ és az ahhoz kapcsolódó egyéb jogszabályoknak megfelelően kell gondoskodni.

(4) A régészeti értékvédelem kiterjed:

- a) A nyilvántartott (ismert) régészeti lelőhelyekre. (Pócsa területén nyilvántartott régészeti lelőhely: belterület, Petőfi S. utca 9, 9/A, 11 házszám, 98-101 hrsz-ok része, a tervlapok szerinti lehatárolással)
- b) régészeti érdekű területekre,
- c) bárhol előkerülő régészeti leletre.

(5) ⁵⁷

(6) ⁵⁸

(7) ⁵⁹

(8) ⁶⁰

(9) ⁶¹

(10) ⁶²

(11) ⁶³

(12) ⁶⁴

54 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

55 A 22. § (2) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

56 Jávahagyáskor a kulturális örökség védelméről szóló 2001. LXIV. törvény

57 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

58 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

59 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

60 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

61 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

62 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

63 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

64 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

(13)⁶⁵

(14)⁶⁶

(15)⁶⁷

(16)⁶⁸ Natura 2000 területen, továbbá ökológiai hálózatba sorolt területen bármilyen beavatkozás, létesítmény-elhelyezés csak a táji-természeti értékek sérelme nélkül történhet.

(17)⁶⁹

(18)⁷⁰

23. A beépítés külső közmű feltételei

23. §

(1) A beépítésre szánt területek beépítésének a feltétele az érintett ingatlanok közműellátásának a megvalósítása.

(2) A fejlesztési területeken összehangolt tervezéssel kell megvalósítani a terep rendezését, a felszíni vízelvezetést, az útburkolatokat, a járdákat és a zöldfelületek kialakítását, valamint a többi, a terület közművesítettségéi besorolása szerint építendő közművezetékét.

(3)⁷¹

24. A közművek általános előírásai

24. §

(1)⁷²

(2)⁷³

(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

65 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15.§ (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától A 22. § (13) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § f) pontja hatályon kívül helyezte.

66 A 22. § (14) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § f) pontja hatályon kívül helyezte.

67 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15.§ (4) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától A 22. § (15) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § f) pontja hatályon kívül helyezte.

68 Módosította az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15.§ (5) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

69 A 22. § (17) bekezdését a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § g) pontja hatályon kívül helyezte.

70 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

71 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos 2017. január 26. napjától

72 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

73 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

(5) ⁷⁴

(6) ⁷⁵

25. Ágazatonkénti közműelőírások

25. §

(1) ⁷⁶

(2) ⁷⁷

(3) ⁷⁸

(4) ⁷⁹

(5) ⁸⁰

(6) ⁸¹

(7) ⁸²

(8) ⁸³

(9) ⁸⁴

(10) ⁸⁵

74 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

75 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

76 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

77 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

78 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

79 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

80 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

81 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

82 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

83 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

84 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

85 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

(11) ⁸⁶

(12) ⁸⁷

(13) ⁸⁸

(14) ⁸⁹

(15) ⁹⁰

(16) A beépítésre szánt területeken a villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési és kábel TV szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(17) A beépített és beépítésre szánt területeken a meglévő és a tervezett kis feszültségű villamoshálózathoz az oszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett a földkábelben történő csatlakozást kell szorgalmazni.

(18) ⁹¹

(19) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

(20) ⁹²

(21) ⁹³

(22) ⁹⁴

(23) Hírközlési átjátszótorony belterületen, kertes mezőgazdasági területen, helyi táji értékvédelmi területen és ökológiai hálózati területen nem helyezhető el.

(24) A tervezett és a felújításra kerülő építményekhez a meglévő és a tervezett kisfeszültségű távközlési és kábel TV hálózat oszlopairól, a földfeletti átfeszítések helyett, a földkábelben történő csatlakozást kell szorgalmazni.

26. Záró rendelkezések

86 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

87 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

88 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

89 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

90 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

91 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

92 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

93 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

94 Hatályon kívül helyezte az 1/2017. (I.25.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése, hatályos 2017. január 26. napjától

26. §

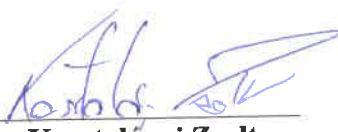
Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Pócsa, 2023. június 19. nap


Nyisztor Sándor
polgármester



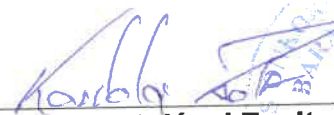
p.h.


dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző

Ez a rendelet Pócsa községben kihirdetésre került.

Pócsa, 2023. június 26. nap

p.h.


dr. Kosztolányi Zsolt
jegyző



Pócsa Község Helyi Építési Szabályzatához

1. Építési övezetek és övezetek főbb beépíthetőségi jellemzői (összefoglaló, tájékoztató táblázat)

Övezet jele	Beépítési mód	Max. beépítés (%)	Min. telek nagyság (ha, m ²)	Épület, építmény magasság (m)	Min. telek szélesség (m)	Tető hajlás (°)	Zöldfelület minimum (m ²)
Lf	O	20	1000	4,5	18	35-45	40
Gksz	Sz	30	3000	5,5	-	20-45	40
Kt	Sz	5	4000	5,5	-	35-45	60
Kk	-	-	-	-	-	-	80
Z	Sz	2	kialakult	3,0	-	35-45	80
Ev	-	-	-	-	-	-	-
Eg	Sz	0,5	10 ha	4,5	-	-	-
Má	Sz	3 (max 300 m ²)	4 (20) ha	6,0	30	35-45	-
Mko	Sz	Nem épület, max. 300 m ²	5 ha	6,0	-	-	-
Mk	O	3 (max 90 m ²)	1000	3,0 (K)	20	35-45	-
Birtok kp.	Sz	30	10 000	6 (10)	-	35-45	45
Kieg. Kp	Sz	30	3000	6 (10)	-	35-45	45

2.⁹⁵

95 Az 1. melléklet 2. pontját a Pócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 29. § h) pontja hatályon kívül helyezte.

JELMAGYARÁZAT

ÉPÍTÉSIÖVEZETEK

- (Lf)** Falusias lakó övezet
- (Kt)** Különleges - temető övezet
- (Kph)** Különleges - pinceszás övezet

ÖVEZETEK

- (V)** Vízgazdálkodási övezet
- (Mko)** Mezőgazdasági - korl. funk. övezet
- (Ev)** Erdő - védelmi övezet
- (Z)** Zöldterületi övezet
- (Kö)** Közlekedési - közúti övezet

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- szabályozási vonal
- övezethatár
- építési hely
- nem beépíthető telekrész
- szabályozási szélesség
- védett helyi művi érték

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

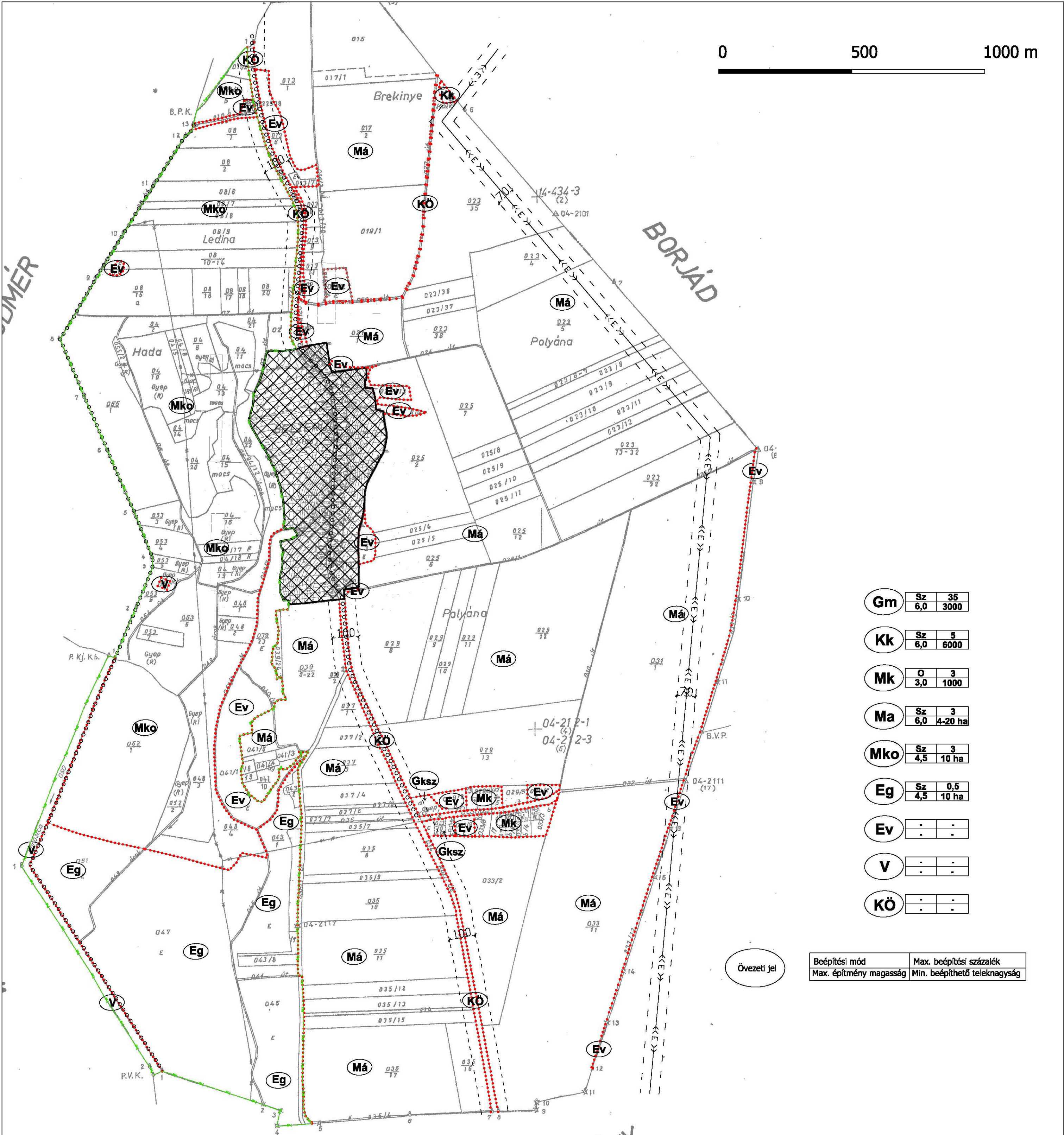
- tervezett gyalogút
- tervezett kerékpárút

Övezeti jel

Beépítési mód	Max. beépítési százalék
Max. építmény magasság	Min. beépíthető teleknagyság

0 100 250 m

		VÁTI Kft 1016. Bp. Gellérthegy u. 30-32	
Megbízó:		Rajzszám:	
Pócsa Község Önkormányzata		2.	
A munka megnevezése:		Méretarány:	
Településrendezési terv – egyeztetési dok.		1: 3 000	
Munkatárs megnevezése:		Dátum:	
Belterület szabályozási tervlapja		2005. júl.	
Feladó tervező:	Tervező:	Térlestervező	
Hamar József TTI 01-1486/01	Kurcz Judit Gábor Péter	Dólnokiné Devecseri Anikó Sarkadi Katalin	



Gm	Sz	35
	6,0	3000
Kk	Sz	5
	6,0	6000
Mk	O	3
	3,0	1000
Ma	Sz	3
	6,0	4-20 ha
Mko	Sz	3
	4,5	10 ha
Eg	Sz	0,5
	4,5	10 ha
Ev	-	-
V	-	-
KÖ	-	-

Beépítési mód	Max. beépítési százalék
Max. építmény magasság	Min. beépíthető teleknagyság

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

- Gksz Gazdasági - mezőgazdasági övezet
- Kk Különleges - kegyeleti övezet

ÖVEZETEK

- Mke Mezőgazdasági - keretes övezet
- Ma Mezőgazdasági - általános övezett
- Mko Mezőgazdasági - korlátozott funk. övezet
- Eg Erdő - gazdasági övezet
- Ev Erdő - védelmi övezet
- KÖ Közlekedési - közúti övezet

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- belterülethatár
- más tervlapon szabályozott terület
- övezethatár
- helyi táji értékvédelmi terület
- védőtávolság

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- tervezett kerékpárút
- tervezett 400 kV-os légvezeték

VÁTI KÖZSÉG	
1016. Bp. Csillaghegy u. 30-32.	
Megnevezés:	Pócsa Község Önkormányzata
A munkát megnevezés:	Településrendezési terv - egyeztetési dok.
Munkatárs megnevezés:	Községi szabályozási tervlapja
Feladatok:	Tervező: Hamar József, Kurucz Judit, Dálnokiné Devecseri Anikó
Tervező:	Gábor Péter, Sarkadi Katalin
Tárgyaló:	
Dátum:	2005. júl.