

Pogány Község Önkormányzati

Képviselőtestülete

**7/2009. (IX.10.)** rendelete

a község Helyi Építési Szabályzatának  
és Szabályozási Tervének megállapításáról

*egységes szerkezetben a 3/2010.(II.10.), az 5/2011.(II.16.) és a 11/2017.(IX.21.) számú  
önkormányzati rendelettel*

Pogány Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. tv. (továbbiakban Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Étv. 9. § (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatását követően a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét ( a továbbiakban: rendelet) az alábbiak szerint állapítja meg.

## **BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. Korm. rendelet (továbbiakban: OTEK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
  1. *számú melléklet:* Övezeti előírások összefoglaló táblázata
  2. *számú melléklet:* A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ 308-2008 jelzőszámú dokumentációjának SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű szabályozási tervlapjai.
  3. *számú melléklet:* A fák lombkorona átmérője

## Fogalom meghatározás

### 2. §

Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

- a) *Árutermelő állattartás*: 20-nál több nagy haszonállat, vagy 200-nál több kis haszonállat tartása.
- b) *Beültetési kötelezettség*: 50 % lombkorona fedettséggel teljesül.
- c) *Bruttó szintterület*: a telken lévő épületek összes szintje bruttó területének összege. E számítás során nem kell figyelembe venni a tetőtér 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részét és a pinceszintet
- d) *Főépület*: az építmények azon csoportja, amely az adott területfelhasználásnál az előírások szerint megengedett funkciók befogadója.
- e) *Homlokzatmagasság*: az építmény terepcsatlakozás feletti vetületének magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
  - a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
  - a vizsgált homlokzattól 12 m-nél hátrább lévő építményrészeket,
  - a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú építményrész magasságát,
  - a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét.
- f) *Kertészeti terv* 1:500 léptékben tartalmazza
  - a kiinduló állapot felvételét (terepszintek, növényzet, kerti műtárgyak),
  - a tervezett tereprendezést (szintvonalas, vagy kótált ábrázolással),
  - a be nem épített telekrész funkcionális egységeit,
  - a tervezett épített elemeket (támfal, burkolat, lépcső)
  - a fontosabb telepítendő növényzetet és annak lombkoronáját,
  - a tervezett tetőkertet és zöldhomlokzatot,
  - a növénysszintek meglévő és tervezett borítottságát,
  - fapótlási, vagy favédelmi tervet,

- műszaki leírást.
- g) *Kis haszonállat*: tyúk, csirke, lúd, pulyka, kacska, húsgalamb, húsnyúl, nutria, prémes állat.
- h) *Korlátozott használatú út*: az, az út, amelyen a gépjármű közlekedés időben, vagy célban korlátozva van.
- i) *Lombkorona fedettség*: a fák lombkoronája által fedett terület aránya a telek teljes területéhez, illetve a fásítási kötelezettséggel terhelt telekrész területéhez viszonyítva, százalékban kifejezve. A fák lombkorona átmérőjét az 5. számú melléklet teljes kifejtésre vonatkozó értékeivel kell figyelembe venni. A lombkorona fedettség számításánál csak azokat a meglévő és kiültetésre tervezett fák vehetők figyelembe, amelyeknek törzskörmérete eléri a 25 cm-t
- j) *Nagy haszonállat*: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, sertés, kecske, juh, strucc.
- k) *Repülőtér akadálysíkja*: azon síkok összessége, amely fölé épület, vagy létesítmény a repülés biztonsága érdekében nem érhet. Az akadálysíkot a szabályozási terv a síkok szintvonalalaival jelöli ki.
- l) *Telekszélesség*: az övezeti előírások között szerelő „telekszélesség” előírásnak az a telek felel meg, amelynél a telekterület több mint a felénél nagyobb a telek szélesség mint az előírt. A telekszélesség megfelelését egy az előírt telekszélességgel azonos szélességű téglalap behelyezésével kell bizonyítani

## A szabályozás elemei

### 3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges:

- szabályozási vonal;
- övezethatár;
- területfelhasználási egység besorolása;
- belterület határa;
- építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- telek be nem építhető része;
- beültetési kötelezettség

(2) Informatív elemek, amelyek más rendeletben kerülnek szabályozásra. Ide tartoznak

- a más önkormányzati rendeletben szabályozott elemek,
- és a nem önkormányzati hatáskörbe tartozó rendeletben szabályozott elemek.

- (3) Más önkormányzati rendeletben szabályozott a helyi természeti és építészeti értékvédelem.
- (4) Nem az önkormányzat által szabályozottak a táj-, természet- és vízvédelmi, az ökológiai, a régészeti- és építészeti értékvédelem országos jelentőségű elemei.
- (5) Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősáv és védőterület.

#### Az építés engedélyezésének sajátos feltételei

##### 4. §

- (1) Az elvi építési, építési engedélyezési és bejelentési terv készítése során ki kell kérni az önkormányzati-, annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét
  - a) a helyi építészeti értékvédelem alatt lévő épületet, vagy területet érintő engedélyezési és bejelentési tervhez,
  - b) a helyi természeti értékvédelem alatt lévő területet érintő engedélyezési tervhez
- (2) A szabályozási terven jelölt felszínmozgás-veszélyes területen az építési engedély iránti kérelemhez geotechnikai szakvéleményt kell csatolni.
- (3) A helyi építészeti értékvédelmi területen az utcai kerítés létesítése bejelentés köteles.
- (4) Kétlépcsős építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a szabályozási tervben jelölt területegységben, valamint a szabályozási tervben nem szereplő magánutat létesítő telekalakítás esetén. Az engedélyezés első lépcsőjét az érintett terület egészére vonatkozó elvi telekalakítási engedély jelenti.

#### A TERÜLET-HASZNÁLAT RENDSZERE

##### 5. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű területfelhasználási egységek találhatóak.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

LAKÓTERÜLETEK	
kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>
falusias lakóterület	<b>Lf</b>
VEGYES TERÜLETEK	
településközponti vegyes terület	<b>Vt</b>
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>
zavaró ipari terület	<b>Gipz</b>
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
különleges temető terület	<b>Kt</b>
különleges sportterület	<b>Ks</b>

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
közúti közlekedési terület	
légi közlekedési terület	<b>KÖI</b>
ZÖLDTERÜLET	<b>Z</b>
ERDŐTERÜLETEK	
védelmi erdőterület	<b>Ev</b>
gazdasági erdőterület	<b>Eg</b>
egészségügyi, turisztikai erdőterület	<b>Et</b>
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
általános mezőgazdasági terület	<b>Má</b>
kertes mezőgazdasági terület	<b>Mke</b>
korlátozott mezőgazdasági terület	<b>Mko</b>
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	<b>V</b>

- (2) A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### Általános szabályok

#### 6. §

- (1) A területfelhasználási egységeken belül - az értékvédelmi területek kivételével - telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 100 m-t meg nem haladó hosszúságú, a közforgalom számára meg nem nyitott magánút alakítható ki a 4. § (3) bekezdésben leírt eljárás szerint.
- (2) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható. E telkek mérete és beépítésük paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérően is megállapítható.
- (3) A telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, a telekalakítási terv készítési kötelezettséggel terhelt része, más övezetbe tartozó része, valamint a telek homlokvonalától 60 m-nél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (4) Terepszint alatti létesítmény az építési helyen belül létesíthető, legfeljebb a megengedett beépítettség kétszerese mértékben.
- (5) A beépítésre szánt területen építést engedélyezni csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad. A közüzemi szennyvízhálózat és közüzemi gázhálózat megépültéig részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a telkek.
- (6) Előkert nélküli beépítésnél az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az övezetben megengedett építménymagasságnál.
- (7) Ha a tervezett szabályozási vonal a meglévő épületen keresztül halad
  - a meglévő épület csak a szabályozási terv szerint megengedhető építési helyen bővíthető,
  - ha a bővítés összes szintterülete meghaladná a szabályozási vonallal keresztezett épület szintterületét, a bővítés csak a jövőendő közterületbe eső rész bontásával lehetséges,

- ha a jövőbeni közterületbe eső épületrész bontásra kerül, akkor a szabályozási vonalat kell telekhatáráként kialakítani, és az így kialakuló telket köz-, vagy magánútként telekkönyvezni.

(8) A közterület tervezett szélesítésével érintett telken,

- amennyiben a tulajdonos kártérítési igény nélkül leadja a tervezett közlekedési területet, a telek tervezett közlekedési területbe eső része beszámítható a telek beépítési %-ának számításánál és telekmegosztásnál, az építési /bejelentési/ engedély iránti kérelem benyújtásának feltétele a telekmegosztással létrejött közlekedési terület ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése.
- amennyiben az engedély kérelem benyújtásáig a hivatkozott telekrész nem kerül út számára lealakításra, az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ebben az esetben a telek beépítési %-ának számításánál, az előkert meghatározásánál és telekalakításnál a közlekedési terület tervezett szélesítése után megmaradt telek területét kell figyelembe venni.

(9) A telken csak az ott elhelyezhető épület funkciójához kapcsolódó melléképítmény helyezhető el.

(10) A 25,0 m mélységet el nem érő telkeken a hátsókert mérete nullára csökken.

## Lakóterületek

### 7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.
- (2) Falusias lakóterületen telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (3) Kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Egy épület bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (4) A területen árutermelő állattartás nem folytatható.
- (5) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

## Településközponti vegyes területek

### 8. §

- (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem korszerűsíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési célú épület, valamint üzemanyag-töltő állomás.
- (2) A területen egy épületben legfeljebb 4 lakás helyezhető el.
- (3) Ha az igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális valamint sportlétesítmények telkein tervezett építés parkfelületet érint, a változásról kertészeti tervet kell készíteni.
- (4) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

## Gazdasági terület

### 9. §

- (1) A területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítményeken kívül elhelyezhetők mezőgazdasági üzemi épületek is.
- (2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

## Különleges területek

### **Kt** jelű temetői terület

### 10. §

- (1) Épület csak a temetést szolgáló funkcióval, legfeljebb 10 % beépítettséggel létesíthető.
- (2) Ha a tervezett építés parkfelületet érint, a változásról kertészeti tervet kell készíteni.
- (3) A temető 50 m-es környezetében a nyugalmat zavaró, vagy a kegyeletet sértő tevékenység nem engedélyezhető.



- (4) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

### **Ks** jelű sportterület

#### 11. §

- (1) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) Ha a tervezett építés parkfelületet, vagy sportfelületet érint, a változásról kertészeti tervet kell készíteni.
- (3) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

### **Ksz** jelű szennyvízkezelési terület

#### 12. §

- (1) A szennyvízkezelési területen kizárólag a szennyvízkezeléssel és az ott dolgozók ellátásával kapcsolatos épület és létesítmény helyezhető el.
- (2) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### Közlekedési és közműterület

#### 13. §

- (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:
- településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület övezete
  - kiszolgáló közlekedési célú közterület övezete
  - korlátozott használatú utak övezete,
  - légi közlekedés övezete
- (2) Trafó, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető.
- (3) <sup>1</sup>A légi közlekedési övezet területén telekosztás csak akkor végezhető, ha azt a szabályozási tervlap előírja. Az övezetben csak a repülőtéri üzemmel és ellátással összefüggő épületek helyezhetők el.
- (4) A repülőtér környezetében a szabályozási tervben jelölt mértékű – minden építményre vonatkozó – magasság korlátozás biztosítandó.

## Zöldterület

### 14. §

- (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom elől elzárt közterület.
- (2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 3,5 m építménymagassággal helyezhető el.
- (3) Zöldterület létesítése vagy rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) A területen telekosztás nem engedélyezhető.
- (5) A zöldterület fajták közül a településen közpark (**Zkp**) és kegyeleti park (**Zkgy**) található.
- (6) A **Zkp** jelű közpark terület elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló nagyrészt növényzettel fedett közterület, ahol épület szabadon állóan, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, maximum 3,0 m-es építménymagassággal helyezhető el.
- (7) A **Zkgy** jelű kegyeleti park korábban temetőként használt terület, amely ma már nem szolgál temetkezési helyként, de a síremlékek fennmaradnak. A területen új épület nem helyezhető el.

---

<sup>1</sup> A bekezdés szövegét a 11/2017.IIX.21.) rendelet állapította meg. Hatálybalépés a kihirdetést követő napon.

## Erdőterület

### 15. §

- (1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi erdők illetve **Ee** jelű egészségügyi-, szociális-, sport-, turisztikai- és üdülőerdők lehetnek.
- (2) Az **Eg** és **Ee** jelű erdőterületen az erdők rendeltetésének megfelelő tájba illeszkedő épület építhető, épületenként 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb beépített területtel, legfeljebb 7,5 m építménymagassággal.
- (3) Az **Ee** jelű területen az 50 000 m<sup>2</sup>- t meghaladó nagyságú földrészlet is beépíthető.
- (4) A szabályozási tervben erdőként jelölt területen csak akkor lehet építést engedélyezni, ha azon már az erdőtelepítés megtörtént.

## Mezőgazdasági terület

### 16. §

- (1) Az **Má.** jelű területhez azok a mezőgazdasági földrészletek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozza a környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- (2)<sup>2</sup>
- (3) A területen épület csak 10,0 m-nél szélesebb elő-, oldal- és hátsókert figyelembe vételével helyezhető el.
- (4) Lakóépület csak az **Má-2** jelű övezetben lévő 10 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken, illetve birtokközpont részeként létesíthető, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.
- (5) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az **Má-2** jelű övezetben létesíthető.
- (6) A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 2,0 %-át, illetve az adott telek 30 %-át.
- (7) A birtokközpontban létesülő épületek legfeljebb 7,5 m építménymagassággal létesíthetők. Technológiai építményeknél megengedett a 12,0 m építménymagasság.
- (8) A birtokközpont részeként nagy létszámú állattartó telep belterülethez, védett természeti területhez, illetve országos főúthoz 300 méternél közelebb nem helyezhető el

---

<sup>2</sup> A bekezdés szövegét az 5/2011. (II.16.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte. Hatálybalépés 2011. március 16.

## **M<sub>ko</sub>** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület

### 17. §

- (1) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- táj- és természetvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (2) A terület földrészelein a gyepgazdálkodást, legeltetési állattartást, a pihenést, testedzést, tájékoztatást, az öko- és lovasturizmust szolgáló és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek, valamint a tulajdonost, a használót, a személyzetet szolgáló lakás helyezhető el.
- (3)<sup>3</sup>
- (4) Épület csak a 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú földrészeleten, 10,0 m-nél szélesebb elő-, oldal- és hátsókert figyelembe vételével, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal helyezhető el. A lakóépület építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) A területen belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.
- (6) Az épületek közművel való ellátottságát az OTÉK 46.§ (1), és 47.§ szerint kell biztosítani.

## **M<sub>ke</sub>** jelű kertes mezőgazdasági terület

### 18. §

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe jellemzően a kistelkes, kert használatú területrészek tartoznak.
- (2) A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a borturizmussal kapcsolatos épületek helyezhetőek el. Lakás csak a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telken helyezhető el. Állattartó épület nem létesíthető.
- (3) A területen 1 200 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek újonnan nem alakítható ki.
- (4) Épület legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 4,5 m építménymagassággal, 5 m elő-, és 10 m hátsókert figyelembe vételével helyezhető el.
- (5) Az épületek közművel való ellátottságát az OTÉK 46.§ (1), és 47.§ szerint kell biztosítani.

---

<sup>3</sup> A bekezdés szövegét az 5/2011. (II.16.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte. Hatálybalépés 2011. március 16.

## Vízgazdálkodási terület

### 19. §

- (1) A vízgazdálkodási terület a vízművek, valamint az állandó vízfolyások és állóvizek területét és partját foglalja magába.
- (2) A területen végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.
- (3) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgálmi jogot kell biztosítani.

## ÉRTÉKVÉDELME

### Táj és természetvédelem

#### 20. §

- (1) A táji és természeti értékek országos és helyi jelentőséggel bírhatnak.
- (2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területet az önkormányzat értékvédelmi rendelete jelöli ki.
- (3) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen építmények elhelyezése a szabályozási tervben lévő övezeti besorolás és az önkormányzat értékvédelmi rendelete szerint lehetséges.

### Az építészeti örökség védelme

#### 21. §

- (1) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket az Önkormányzat értékvédelmi rendelete településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendőnek minősít. Jelen szabályzat 1. számú függeléke a helyi védelem alatt álló létesítményeket és területeket felsorolja.

- (2) A helyi védelemnek két fajtája van: területi és egyedi. Az egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H<sub>1</sub>), vagy az építmény valamely részértékére (H<sub>2</sub>)
- (3) Az egyedi védelem alatt álló építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve a javasolt módosítást a 1. számú függelék tartalmazza.
- (4) A szabályozási tervben jelölt helyi értékvédelmi területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani.<sup>4</sup>
- a) A közterületek határvonala csak a szabályozási tervben jelölt helyen módosítható.
  - b) Telket alakítani nem kívánatos, de ha elkerülhetetlen, csak a telekstruktúra jellegének megtartásával szabad.
  - c) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult fésűs, hajlított, vagy keresztcsűrös beépítési formához kell igazítani, lehetőleg az északi oldalhatárra, illetve a rétegvonalra merőlegesen kell elhelyezni.
  - d) Az engedélyezési tervhez látványtervet kell csatolni, amely tartalmazza a második szomszédot is bemutató utcaképet, és a szemben lévő domboldalból készült fotómontázst.
  - e) Fésűs beépítésnél az oldalhatáron álló épület az utcafronti homlokzati síktól mért 7,0 méteren túl keresztzárnyal bővíthető az önkormányzati – annak hiányában a megyei – főépítész véleménye alapján.
  - f) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögének 37-45° között kell megválasztani. A hajlított ház utcai szárnyát kivéve, az épület, épületszárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagassága pedig a 7,0 m-t.
  - g) Az épületek tetőhéjalásához égetett cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk simított vakolattal történhet.
  - h) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban a főépítész szakvéleményének kikérésével kell elvégezni.
  - i) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
  - j) Nem létesíthető fém kémény
  - k) Közterületről látható oldalon tető síkjából kiugró tetőablak csak a főépítész szakvéleményének kikérésével létesíthető.
  - l) Az utcai homlokzaton erkély vagy loggia nem létesíthető
- (5) Védett építmény bontására a védettség megszűntetését követően kerülhet sor.

- (6) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén és a helyi védelmi területen bejelentéshez kötött az előtető, az épülethez rögzített napvédőtető, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű reklám és fényreklám, valamint az utcai homlokzaton és tetősíkon a TV antenna, parabola antenna létesítése.

## A településkép védelme

### 22. §

- (1) A településkép védelme érdekében a Móricz Zsigmond utcában a 257, 260, 261 helyrajzi számú, valamint a Kossuth Lajos utcában az 541/1-3 helyrajzi számú telkeken létesülő épületek gerincének a magassága az utca járószintjét legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg.

## KÖRNYEZETVÉDELME

### Általános követelmények

### 23. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a település, és környező területeinek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló törvény tartalmazza. A törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetésmód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (3) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

- (5) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- (6) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- (7) Új, jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.
- (8) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

### Környezetterhelési határértékek

#### 24. §

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- (3) A közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani.
- (4) A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.
- (5) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy engedélyeztethető, létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy feleljen meg a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló érvényes előírásainak. A zajkibocsátás nem haladhatja meg zajterhelési, ill. a zajkibocsátási határértékeket.
- (6) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású, és új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (7) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.



- (8) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. A határértékek megtartását az épület szerkezeti, gépészeti stb. kialakításával kell biztosítani.

## Speciális eljárási szabályok

### 25. §

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- (2) A “környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (3) Pogány község észak-nyugati részén néhány hektár a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „érzékeny” felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor.
- (4) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.
- (5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (6) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (7) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- (8) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
- (9) Pogány település észak-nyugati része nitrátérzékeny területnek minősül. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

- (10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.
- (11) A települési önkormányzat rendelkezik az illetékességi területére vonatkozó helyi hulladékgazdálkodási tervvel.

### Állattartás

#### 26. §

- (1) A település belterületén árutermelő állattartás nem folytatható.
- (2) Az egyes építési övezetekben az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott állattartás engedélyezhető.

### Zöldfelületek

#### 27. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani
- (2) Építési, közmű- és útépítési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.
- (3) Gyalogos, kerékpáros és gépkocsi közlekedési nyomvonalak mellett, valamint a településképileg értékes látványok irányában, csak legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg 2-szer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető.
- (4) Fasoroknak az épületek utcai homlokzatától – illetve az építési hely közterület felőli határától - való telepítési távolsága a 20 éves korban várható lombkorona-átmérő méretének legalább a 2/3-a.
- (5) Közlekedési utak mentén a fasort úgy kell telepíteni, hogy a 20 éves korban várható lombkorona az út úrszelvényébe ne lógjon be.
- (6) 16 m közterület szélességet elérő utakon előkertés beépítés esetén, valamint 18 m közterület szélességet elérő utakon előkert nélküli beépítés esetén is kétoldali fasort kell telepíteni.

- (7) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.
- (8) A telek zöldfelületébe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út
- (9) A pince, vagy pinceszint felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni.
- (10) Vegyes és gazdasági területen az OTÉK 42. § (7) szerint fásított parkolóállások területének felét zöldfelületként kell figyelembe venni.

### Közművesítés hírközlés

#### 28. §

- (1) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhetők el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (2) Légvezeték és oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen, valamint a főhálózati utak belterületi részén
- (3) Nagy- és közép feszültségű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (4) Gázvezeték, gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán helyi értékvédelmi területen nem helyezhetők el.

### Belterület lehatárolása

#### 29. §

- (1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.
- (2) A belterület határát a szabályozási terv tartalmazza.

## Sajátos jogintézmények

### 30. §

- (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.

## Záró rendelkezés

### 31. §

- (1) A rendelet kihirdetését követő 15-ik napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a többször módosított 4/1999 (VI. 03.) rendelet.

Dragováczy Ágnes  
polgármester

Náadoriné dr. Rohi Éva  
jegyző

**K I H I R D E T V E: 2017. szeptember 21.**

**Náadoriné dr. Rohi Éva**  
**jegyző**

1. számú melléklet a 7/2009. (IX. 10.) rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

terület- felhasználás	övezeti jel	beépítési módja	a kialakítható legkisebb telekterület	a kialakítható legkisebb telek- szélesség	legnagyobb be- építettség	legnagyobb btt. szintterület / épület	megengedett lakásszám telkenként	legkisebb zöld- felületi aránya	legnagyobb építmény- magasság
			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup>	db	%	m
Lakóterület	<b>Lf-1</b>	O	720	14	30	300	2	40	4,5 (K)
	<b>Lke-1</b>	K	800	18	30	300	4	50	6,0
	<b>Lke-2</b>	O		22					
Vegyes terület	<b>Vt</b>	SZ	1200	20	35		4 *	35	7,5
Gazdasági terület	<b>Gksz</b>	SZ	5000	50	50			30	12,5
	<b>Gip</b>	SZ			30			40	9,5

Különleges terület	<b>Ks</b>	SZ	K	K	15			40	12,5
	<b>Kt</b>					4,5			
	<b>Ksz</b>								

\* megengedett lakásszám épületenként

3. számú melléklet a 7/2009. (IX. 10.) rendelethez

A FÁK LOMBKORONA ÁTMÉRŐJE

Név	koronaátmérő	
	m	
<i>Acer campestre</i>	14	(juhar)
- ginnala	8	(tűzvörös juhar)
- negundo	20	
- platanooides	22	
- pseudoplatanus	20	(hegyi juhar)
- saccharinum	18	
- tataricum	9	
<i>Aesculus x carnea</i>	12	(vadgesztenye)
- hippocastanum	15	
- pavia és octandra	7	
<i>Ailanthus altissima</i>	15	(bálványfa)
<i>Alnus</i> fajok	12	(éger)
<i>Amygdalus communis</i>	8	
<i>Betula</i> fajok	7	(nyír)
<i>Broussonetia papyrifera</i>	12	
<i>Carpinus betulus</i>	17	(gyertyán)
- orientalis	8	
<i>Carya cordiformis</i>	20	
<i>Castanea sativa</i>	25	(szelídgesztenye)
<i>Celtis australis</i>	11	(ostorfá)
- occidentalis	19	
<i>Cerasus avium</i>	12	(cseresznye)
- mahaleb	12	
- serrulata	10	
<i>Cerasus vulgaris</i>	7	
<i>Cercis canadensis</i>	9	
- siliquastrum	13	(júdásfa)
<i>Cladrastis lutea</i>	8	
<i>Corylus colurna</i>	16	(török mogyoró)
<i>Crataegus x lavallei</i>	7	
- egyéb fajok	8	
<i>Cydonia oblonga</i>	6	
<i>Diospyros lotus</i>	12	
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	12	(keskenylevelű ezüstfa)
<i>Evodia hupehensis</i>	12	
<i>Fagus silvatica</i>	21	(bükk)
<i>Fraxinus ornus</i>	8	(kőris)
- egyéb fajok	15	
<i>Gleditsia triacanthos</i>	13	(lepényfa)
<i>Gymnocladus dioicus</i>	16	
<i>Juglans nigra</i>	23	
- regia	15	(dió)
<i>Koelreuteria paniculata</i>	9	(csörgőfa)
<i>Liriodendron tulipifera</i>	18	(tulipánfa)
<i>Maclura pomifera</i>	8	
<i>Magnolia acuminata</i>	10	(liliomfa)
- kobus	8	

- x soulangiana	7	
Malus baccata és pumila	9	(vadalma)
- sargentii, floribunda	5	
- egyéb fajok	7	
Morus alba	13	(eperfa)
- nigra	10	
Ostrya carpinifolia	10	
Padus avium	10	
- serotina	8	
Paulownia tomentosa	13	(császárfa)
Persica davidiana	7	
- vulgaris	7	
Platanus hispanica	25	(platán)
Populus alba	23	(nyár)
- x canescens	23	
- x canadensis	18	(óriás nyár)
- nigra	18	
- tremula	19	
- simonii	8	(kinai nyár)
Prunus cerasifera	8	(meggy)
Pterocarya fraxinifolia	12	(kaukázusi szárnyasdió)
Pyrus pyraeaster	12	(vadkörte)
Quercus cerris	25	(tölgy)
- farnetto	14	
- libani	8	
- petraea	25	
- pubescens	10	
- robur	30	
- rubra és palustris	28	
- x turneri		
var. pseudoturneri	10	
Rhus hirta	6	
Robinia hispida	4	(akác)
- pseudoacacia	15	
Salix alba	14	
- caprea	8	
- matsudana	10	
Sophora japonica	18	(pagodafa)
Sorbus fajok saját gyökéren		(berkenye)
- aria	8	
- aucuparia	10	
- degeni	13	
- torminalis	13	
Sorbus fajok birs alanyon	7	
Tilia cordata	20	(kislevelű hárs)
- egyéb fajok	15	
Ulmus laevis, scarba	13	(szil)
- minor	10	
- pumila	7	



1. számú függelék a 7/2009. ( IX. 10.) rendelethez

**Helyi jelentőségű természetvédelmi területek és emlékek jegyzéke**

jel	név	korábbi védetté nyilvánító rendelet	hrsz
TE 01	Erzsébet királyné emlékfái	4/1999 (VI. 01.) rendelet	046/2
TT 01	Halastó és környezete	4/1999 (VI. 01.) rendelet	060, 058, 059, 061/1, 061/2, 061/3, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5 és 068/6
TE 02	Idős kosárfűz sorok	4/1999 (VI. 01.) rendelet	0131, 0141,
TT 02	Források		230, 0120, 0143, 0160, 0166, 0168/29, 0168/30
TT 03	Pogányi vízfolyás menti gyepek, ligetek	4/1999 (VI. 01.) rendelet	077, 078, 079, 080, 081, 086/1, 086/2, 086/3, 086/4, 086/5, 086/6, 086/7, 086/8, 086/9, 086/10, 0112/3, 0112/4, 0117, 0118, 0110, 0131, 0141, 0143, 0144/1, 0158/58, 0158/59, 0158/60, 0158/61, 0158/62, 0158/63, 0158/64, 0160, 0161,
TT 04	Régi temető	4/1999 (VI. 01.) rendelet	387/2-5 418
TE 03	Temetői hársfák	4/1999 (VI. 01.) rendelet	418

TE = Természeti Emlék  
TT = Természeti Terület

## 2. számú függelék a 7/2009. (IX. 10.) rendelethez

### Helyi jelentőségű építészeti értékek jegyzéke

#### Védett terület:

A szabályozási terven jelölt terület.

#### Védett utcakép:

Kossuth Lajos utca 17-23 (353/1- 338 hrsz)

Kossuth Lajos utca 37-41 (314-318 és 354 hrsz)

Jókai utca 1-3 (319-321 hrsz)

#### Védett épület:

H 1 jelű védettség - védett főépület

1.	Rákóczi u. 24.	-	21	hrsz	lakóház egybeépült gazdasági szárnyal
2.	Jókai u. 2.	-	320	hrsz	lakóház
3.	Jókai u. 7.	-	403	hrsz	lakóház egybeépült gazdasági szárnyal
4.	Kossuth u. 19.	-	348	hrsz	lakóház, gazdasági épület
5.	Kossuth u. 20.	-	345	hrsz	lakóház
6.	Kossuth u. 21.	-	344	hrsz	lakóház
7.	Kossuth u. 33.	-	307	hrsz	lakóház
8.	Kossuth u. 38.	-	316	hrsz	lakóház
9.	Móricz u 4.	-	249	hrsz	lakóház
10.	Petőfi u. 1.	-	72/4	hrsz	lakóház
11.	Petőfi u. 13.	-	159	hrsz	lakóház
12.	Petőfi u. 33.	-	280	hrsz	lakóház
13.	Petőfi u. 34.	-	281	hrsz	lakóház egybeépült gazdasági szárnyal
14.	Zrinyi u. 21.	-	109	hrsz	lakóház
15.	Felsőhegy	-	1377	hrsz	présház
16.	Felsőhegy	-	1309	hrsz	présház
17.	Felsőhegy	-	1600	hrsz	présház
18.	Jókai u. 1.	-	319	hrsz	lakóház
19.	Jókai u. 3.	-	321	hrsz	lakóház
20.	Kossuth u. 23.	-	338	hrsz	lakóház
21.	Kossuth u. 39.	-	317	hrsz	lakóház és kútház
22.	Kossuth u. 41.	-	354	hrsz	lakóház és melléképületek
23.	Petőfi u. 9.	-	153	hrsz	lakóház
24.	Petőfi u. 22.	-	222	hrsz	lakóház
25.	Zrinyi u. 12.	-	142/3	hrsz	lakóház és pince

H 2 jelű védettség - védett egyéb építmény

26.	Rákóczi utca	-	340/2	hrsz	harangtorony
27.	Rákóczi utca 18.	-	340/1	hrsz	volt iskola
28.	Petőfi utca 35.	-	62	hrsz	volt vendéglő
29.	Külterület	-	047	hrsz	úti kereszt
30.	Rákóczi	-	15/3	hrsz	úti kereszt
31.	Nándorliget	-	018/1	hrsz	úti kereszt
32.	Pécsi út eleje	-	0148	hrsz	úti kereszt
33.	Felsőhegyi út	-	0168/31	hrsz	úti kereszt