

**Pusztavám Község Önkormányzat Képviselő-testületének
17 /2004. (IX.30.) sz. rendelete
Pusztavám Község településrendezési tervéhez (1999),
illetve annak felülvizsgálatához (2004) készített
és egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatról (HÉSZ)**

Pusztavám Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-a és az 1997. évi LXXVIII. - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben biztosított feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) A rendelet hatálya Pusztavám község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
 - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései;
 - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK);
 - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.

A szabályozás elemei

2.§

- (1) A szabályozási terv elemei kötelezőek vagy irányadóak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - területfelhasználási egység határa;
 - szabályozási vonal ha különböző területfelhasználási egységet választ el;
 - övezeti határvonal ha különböző területfelhasználási egységet választ el;
 - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele;
 - az úthálózat és az útfeltárás rendszere.
- (3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - a (2) bekezdésben nem említett kötelező elemek.
- (5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (6) Irányadó szabályozási elemek:
 - irányadó szabályozási vonalak;
 - irányadó telekhatárok.
- (7) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

Területfelhasználás

3.§

- (1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik, amelyekre a különböző léptékben elkészült szabályozási tervek hatályosak (Belterület 1 : 2000, Külterület 1 : 10 000).
- (2) A település közigazgatási területe építési szempontból
 - a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt); illetőleg
 - b) beépítésre nem szánt területként lett besorolva.
- (3) Beépítésre szánt területek:
 - lakóterületek: kertvárosias lakó
falusias lakó
 - vegyes területek: településközponti vegyes
 - gazdasági területek: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági
ipari (bánya) gazdasági
mezőgazdasági üzemi gazdasági
 - üdülőterület: üdülőházas üdülő
 - különleges területek: sportolási célú (nagy kiterjedésű) terület
temető terület
- (4) Beépítésre nem szánt területek:
 - közlekedési és közműterületek: általános, illetve közúti
vasúti
 - zöldterület (közpark, köztér)
 - erdőterületek: védelmi (védett és védő)
gazdasági
egészségügyi-szociális, turisztikai
 - mezőgazdasági területek: általános mezőgazdasági
kertes mezőgazdasági
korlátozott funkciójú mezőgazdasági
 - egyéb területek: vízgazdálkodási

II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

Az igazgatási terület tagozódása

4.§

- (1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően - a terv szerint - az alábbi részekre oszlik:
 - a) belterület - ezen belül központi belterület és Vérteskert;
 - b) tervezett belterület;
 - c) külterület - ezen belül külterületi lakott hely:
Sikáros, Pusztavám vasútállomás, Készenléti lakás.

A belterületi határ módosítása

5.§

- (1) A belterületi határ tervezett módosításáról a szabályozási terv alapján kell gondoskodni az érvényben lévő vonatkozó rendeletekben és utasításokban foglaltak alapján.
- (2) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területrészeket:
 - a Rákóczi F. utcától délre lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - területet (~ 1,5 ha) lakóterület-fejlesztési céllal;
 - a Béke u., illetve Táncsics M. utcától nyugatra lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - területeket (0132/2, 0125/13-28 hrsz.) lakóterület-fejlesztési céllal (~ 10 ha);
 - az evangélikus templomtól északra lévő - jelenleg szolgáltató gazdasági, illetve mezőgazdasági hasznosítású (048/8-29 hrsz.) - területet (~ 4,0 ha) szolgáltató gazdasági területfejlesztési céllal;
 - a Táncsics M. utcától délre lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású (0137/9 hrsz.) - területet (~ 3,0 ha) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fejlesztése céljából;
 - az Ibolya utcától északnyugatra lévő - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - területet (~ 5,5 ha) lakó- (üdülő-), vegyes- és közlekedési terület fejlesztése céljából.
- (3) Tartalék területnek kell kezelni az esetleg felmerülő távlati fejlesztések érdekében
 - a 097/3-10 hrsz.-ú - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású - területet (~ 8,0 ha) lakóterület-fejlesztési céllal;
 - Kossuth L. u. 40-140. sz. telekvégek északnyugati oldala (belterületen belül) lakóterület-fejlesztési céllal;
 - Ifjúság u. mögötti területek (0149/8-17 hrsz.-ú terület ~ 60 m széles része lakóterület-fejlesztési céllal;
 - a Tejtermelő és Szolgáltató Szövetkezet majorhelyétől nyugatra, illetve északra lévő területeket az üzemi terület bővítése céljából;
 - a Vértesi Erőmű RT. Márkushegyi Bányaüzemét, illetve a tőle nyugatra lévő területet (071/2 hrsz.) ipari gazdasági terület fejlesztése céljából;
 - a Bokodi út K-i oldalán lévő 046/3-13 hrsz.-ú - jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területeket - ipari gazdasági terület fejlesztése céljából;
 - a Márkushegyi bányaüzem déli bányaudvarát, illetve a környezetében lévő - területeket (0137/2, 0137/10-11, 0144/1, 0145 hrsz.) - ipari gazdasági terület fejlesztése céljából.
- (4) A tervezett lakó-, illetve gazdasági területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.
- (5) A tartalék területként jelölt területek célja a hosszú, illetve nagy távban szükséges fejlesztések területi biztosítása. A tervezett terület-felhasználási kategória megvalósításáig, illetve a terület belterületbe vonásáig, átmenetileg a jelenlegi) rendeltetésnek megfelelő besorolást kell figyelembe venni. Amennyiben konkrét igény jelentkezik a területnek a távlati (tartalék) terület-felhasználási kategória szerinti

hasznosítására, a Képviselő-testületnek csak a szabályozási tervet kell módosítani, míg a településszerkezeti terv módosítást nem igényel.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek építési övezetei

6.§

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk szerint lehetnek:
 - a) kertvárosias lakóterület (KEL);
 - b) falusias lakóterület (FL).
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 13.§-a és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A kertvárosi lakóterületen (KEL) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre - az alábbi táblázatokban megállapított - beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	KEL-O/30/4,5/1200	KEL-O/30/4,5/900	KEL-O/30/4,5/700
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 1200	min. 900	min. 700
Telekszélesség (m)	min. 15	min. 15	min. 14
Telekmélység (m)	min. 50	min. 50	min. 40
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	min. részleges

Építési övezet jele	KEL-SZ/30/4,5/900	KEL-SZ/30/7,5/900	KEL-O/30/4,5/550
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 900	min. 900	min. 550
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 18	min. 14
Telekmélység (m)	min. 45	min. 45	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	min. részleges	teljes	min. részleges

Építési övezet jele	KEL-IK/30/4,5/900	KEL-IK/30/4,5/550	KEL-CS/40/4,5/250
Beépítési mód	ikerházas	ikerházas	csoportos
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 900	min. 550	min. 250
Telekszélesség (m)	min. 14	min. 14	min. 6
Telekmélység (m)	min. 40	min. 40	min. 40
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 40
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	teljes

- (5) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló, nagy - mezőgazdaságilag hasznosított - kertterülettel is rendelkezik, s amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági, valamint a lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
A területen az OTÉK 14.§-a és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (6) Falusias lakóterületen (FL) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre, az alábbi táblázatokban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	FL-O/30/4,5/1200	FL-O/30/4,5/900	FL-KO*/30/4,5/1200
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	két oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 1200	min. 900	min. 1200
Telekszélesség (m)	min. 14	min. 14	min. 15
Telekmélység (m)	min. 50	min. 50	min. 80
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	min. részleges

*Helyi védelemre javasolt, jellegzetes pusztavámi beépítési mód.

- (7) Az FL-KO/30/4,5/1200 jelű építési övezetre vonatkozó további előírások:
- A történelmileg kialakult és még meglévő jellegzetes beépítési mód a szabályozási tervben jelölt útszakaszokon helyi védelemre javasolt. Ezek az utcaszakaszokon kívül a Kossuth Lajos utcában új beépítés esetén lehetőség van a jellegzetes beépítési módnak megfelelő építésre.
 - Az épületek tetőgerincét (mind a fő-, mind a gazdasági épületeknél) az utcavonalra merőlegesen kell kialakítani.
 - Az épületek szélessége a főépületnél (lakóhelyiségek) max. 7,0 m, a szemben lévő melléképületnél (gazdasági épület) max. 3,0 m lehet.
 - A fő- és melléképület közötti távolság (udvar) szélessége min. 4,5 m kell legyen.
 - Az építménymagasság (régén homlokzatmagasság) a főépületnél max. 4,5 m, a szemben lévő melléképületnél max. 3,0 m lehet.
 - Az utcahomlokzat kiképzését (ablakok, tetőnyílás, párkány, tornác stb.) lehetőleg a hagyományok figyelembevételével kell kialakítani.
 - A telek max. 100 m mélységben építhető be, ez tekinthető a szorosan vett lakóterületnek. Az ezt meghaladó telekrész házikertnek vagy korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezetnek tekintendő, ahol
- pince, présház kivételével - semmiféle építmény nem építhető.
- (8) Az egyes telkeken az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési vonalat, illetve építési helyet kell figyelembe venni (lásd telekminták), ezek hiányában az OTÉK 35.§-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.
- (9) Az övezetek építési telkein a melléképületekben a kertvárosias lakóterületen: járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkácsműhely, műterem, pince, présház, kisállattartó; a falusias lakóterületen a fentiekén kívül nagyállattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 5%-a lehet.
- (10) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény; hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, jégverem létesíthető.

- (11) A szabályozási tervben elméleti határvonallal elválasztott és házikertnek (HK) jelölt telekrészen - pince, illetve prэшáz kivételével - semmilyen építmény sem létesíthető.

Vegyes területek építési övezetei

7.§

- (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint: *településközpont vegyes terület* található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan *helyi* települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
A területen az OTÉK 16.§-a és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Településközpont vegyes területen (TV) telket alakítani, illetve azt beépíteni az alábbi - táblázatban megállapított - beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	TV-SZ/30/7,5/5000	TV-SZ/30/7,5/1500	TV-SZ,O/30/4,5/1500
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló (oldalhatáron álló)
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 5000	min. 1500	min. 1500
Telekszélesség (m)	min. 50	min. 20	min. 20
Telekmélység (m)	min. 80	min. 50	min. 50
Zöldfelület (%)	min. 35	min. 35	min. 35
Közművesítettség	teljes	teljes	min. részleges

Építési övezet jele	TV-O/30/4,5/1200	TV-O,Z/40/4,5/400	TV-SZ/15/7,5/K
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló (zárt sorú)	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 40	max. 15
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 1200	min. 400	Kialakult
Telekszélesség (m)	min. 15	min. 15	"
Telekmélység (m)	min. 60	min. 25	"
Zöldfelület (%)	min. 35	min. 30	min. 50%
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	teljes

Gazdasági területek építési övezetei

8.§

- (1) A gazdasági területek sajátos építési használatuk szerint lehetnek:
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**KG**);
 - Ipari gazdasági terület (**IG**);
 - Bányaüzemi gazdasági terület (**BG**);
 - Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (**MG**).
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19.§-a és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen telket alakítani, illetve azt beépíteni az alábbi - táblázatban megállapított - beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	KG-SZ/40/7,5/800	KG-SZ/40/7,5/2000	KG-SZ/40/7,5/K
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 800	min. 2000	Kialakult
Telekszélesség (m)	min. 20	min. 25	"
Telekmélység (m)	min. 30	min. 50	"
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 30
Közművesítettség	teljes	teljes	min. részleges

- (5) Az ipari gazdasági terület elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 20.§-a és a 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (6) Ipari gazdasági területen telket alakítani, illetve azt beépíteni az alábbi - táblázatban megállapított - beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	IG-SZ/40/10/4,0	IG-SZ/40/10/1,0	IG-SZ/40/10/K
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 10	max. 10	max. 10
Telekterület (ha)	min. 4,0	min. 1,0	Kialakult
Telekszélesség (m)	min. 50	min. 50	"
Telekmélység (m)	min. 100	min. 80	"
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 25
Közművesítettség	teljes	teljes	min. részleges

- (7) Az övezetekben előírt legnagyobb építménymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli (kémény, siló stb.) - az eltérést az építési hatóság engedélyezheti.
- (8) A telken belül a szabályozási terven elméleti határvonallal elválasztott és VZ-vel jelölt területrészen épület nem létesíthető és védőzöldsávként alakítandó ki. A telekhatár mentén körben fasor telepítendő.
- (9) A bányauzemi gazdasági terület elsősorban a Vértesi Erőmű RT Márkushegyi bányauzemének a bányászati tevékenységéhez szükséges, a felszíni bányaudvarokon létesített építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (10) A bányauzemi gazdasági területen az OTÉK 20.§-a és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (11) Bányauzemi gazdasági területen telket alakítani, illetve azt beépíteni a (6) pontban meghatározott övezeti jellemzőkkel lehet.
- (12) A jelenlegi bányauzemi területeket (kivéve a 09/12 hrsz.-ú területet) a bánya bezárása esetén a továbbiakban ipari gazdasági területnek kell kezelni. Itt elsősorban szóba jöhető hasznosítás: környezetet nem zavaró, termékfeldolgozó, összeszerelő jellegű, illetve szolgáltató jellegű ipar.

- (13) A mezőgazdasági üzemi gazdasági terület a művelésből kivett majorok területe (jelenleg a Tejtermelő és Szolgáltató Szövetkezet tulajdona), amely elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhető még kereskedelmi és szolgáltató létesítmény is, illetve szolgálati lakás.
- (14) A mezőgazdasági üzemi terület építési telkeinek beépítési jellemzői:
 Építési övezet jele: **MG-SZ/30/7,5/4,0**
 Beépítettség: max. 30%
 Építménymagasság: max. 7,5 m
 (technológiai követelmény esetén növelhető)
 Telekterület: min. 4,0
 Zöldfelület: min. 30%
- (15) A területfelhasználási egység területén belül az elméleti határvonallal elválasztott és ZF-vel jelölt területeken beépítésmentes zöldfelület kialakítása biztosítandó. Ezen belül a telekhatár mentén a fa-, illetve cserjesor telepítendő.
- (16) A község területén új hígtrágyás rendszerű állattartó telep nem létesíthető.

Üdülőterületek építési övezetei

9.§

- (1) Az üdülőterületek sajátos építési használatuk szerint lehetnek:
 a) Üdülőházas üdülőterületek (**ÜÜ**);
 b) Hétvégiházas üdülőterületek (**HÜ**).
- (2) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Üdülőházas területen olyan üdülőépületek, táborok, kempingek helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak (OTÉK 22.§).
- (4) Az üdülőházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	ÜÜ-SZ/10/7,5/2000	ÜÜ-SZ/5/4,5/1,0 (Kemping)
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség	max. 10%	max. 10%
Építménymagasság	max. 7,5 m	max. 4,5 m
Telekterület	min. 5000 m ²	min. 1,0 ha
Zöldfelület	min. 50%	min. 50%
Közművesítettség	teljes	részleges

- (5) Üdülőházas üdülőterület alakítandó ki a bányauzem megszűnése esetén a keleti bányaudvar területén (09/13 hrsz.).
- (6) Kemping, üdültábor létesítendő a Vadászház környezetében.
- (7) Hétvégiházas üdülőterület alacsony építménymagasságú és legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál (OTÉK 23.§).
- (8) A hétvégiházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	HÜ-SZ/15/4,5/900	HÜ-SZ/15/4,5/700
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség	max. 15%	max. 15%
Építménymagasság	max. 4,5 m	max. 4,5 m
Telekterület	min. 900 m ²	min. 700 m ²
Zöldfelület	min. 60%	min. 60%
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges

- (9) Az üdülőövezetekben állattartási építmény nem helyezhető el.
Kivételt képez az üdülőházas övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó lótartás.

Különleges területek építési övezetei

10.§

- (1) A különleges területek sajátos használatuk szerint lehetnek:
- a) Nagy kiterjedésű sportolási célú területek (SP);
 - b) Temető, illetve kegyeleti rendeltetésű területek (T) (KP);
 - c) Szennyvíztisztító telep területe (SZT).
- (2) A nagy kiterjedésű sportolási célú - SP jelű - övezetben kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos épületek és kiszolgáló építményeik helyezhetők el:
- Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 10%
Építménymagasság: max. 4,5 m
Telekterület: min. 1,0 ha
Zöldfelület: min. 40%
- (3) A temető (T), illetve kegyeleti park (KP) területén kizárólag a rendeltetésüknek megfelelő építmények helyezhetők el:
- Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 10%
Építménymagasság: max. 4,5 m
Telekterület: min. a kialakult
Zöldfelület: min. 40%
- (4) A szennyvíztisztító telep (SZT) területén csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el:
- Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 30%
Építménymagasság: max. 4,5 m
(technológia függvényében lehet magasabb)
Telekterület: min. 1500 m²
Zöldfelület: min. 40%

Építési övezetek általános előírásai

11.§

- (1) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken (házikert (HK), védőzöld (VZ), közterületi zöld (KZ)) épület nem alakítható ki, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 13.§ előírásait kell alkalmazni.
- (2) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42.§-ának előírásait kell alkalmazni.
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési vonalat, illetve építési helyet kell figyelembe venni (lásd telek beépítési minták); ezek hiányában az OTÉK 35.§-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.
- (4) Terepszint alatti építmény a telek - építési előírásokban meghatározott - beépíthető területének 100%-a és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50%-a alatt létesíthető. A szomszédos lakóépülettől számított 3 m-en belül mélyépítményt (szennyvíztárolót) elhelyezni nem lehet.

- (5) Az építési övezetekben a *nem kialakult* (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (6) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (5) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
 - a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (5) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
 - b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telkek csak akkor építhetők be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő- és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek - közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.
 - c) Ha a telkek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
 - d) Ha a telkek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
 - e) Telepszerű lakótelepi beépítés esetén telekrendezést végezni, vagy épületekre magastetőt építeni csak legalább a telektömbre kiterjedő részletes szabályozási terv alapján szabad.
- (7) A telekszám csökkenésének megakadályozása érdekében több építési telket egy telekké összevonni –kivéve ha a szabályozási terv ezt úgy rendeli – nem lehet.
- (8) Szerelt kémény elhelyezését csak a közterülettől távolabbi, hátra felé eső homlokzaton lehet engedélyezni.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterületek

12.§

- (1) A közlekedési és közműterületek rendeltetésük, illetve használatuk szerint lehetnek:
 - a) Általános közlekedési és közműterületek (**K**);
 - b) Vasúti közlekedési és közműterületek (**VK**).
- (2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete - a vasúti és légi közlekedést kivéve - a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK 26.§-a és 33.§-a szerinti építmények helyezhetők el (a vasút, a vízi és légi közlekedés építményeit kivéve).
- (3) A vasúti közlekedés és közműterület övezete a közforgalmi vasutak és az iparterületeket kiszolgáló iparvágányok céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK 26.§ (3) bekezdése, valamint a 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

Zöldterületek

13.§

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (**KP**), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér, közkert (**KZ**).
- (2) A **KP** jelű közpark területen az OTÉK 27.§ (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27.§ (1)-(3) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- (3) A **KZ** jelű övezetben csak az általános közlekedési és közműterületekben meghatározott építmény helyezhető el.
- (4) A közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (5) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (6) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
 - a) a fa egészségi állapota;
 - b) a balesetelhárítás;
 - c) a közegészségügyi szempontok
 azt feltétlenül szükségessé teszik.
- (7) A Kossuth utcának a Bajcsy-Zs. utcától a Somogyi B. utcáig terjedő szakaszán részletes növényfelmérésen alapuló fásítás, növénytelepítés javasolt.

Erdőterületek övezetei

14.§

- (1) Erdőterület a szabályozási terven E-vel jelölt erdő céljára szolgáló vagy erdősítésre kijelölt terület.
- (2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése, illetve az építmények elhelyezése szempontjából lehet:
 - a) védelmi erdőterület (védett és védő) (**EV**);
 - b) gazdasági erdőterület (**EG**).
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem létesíthető.
- (4) A Vértességi Tájvédelmi Körzet területén levő fokozottan védett erdőterületen csak a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló - épületnek nem minősülő - építmények helyezhetők el.
- (5) A Vértességi Tájvédelmi Körzet nem fokozottan védett területén az OTÉK 32.§-a szerinti építmények - nyomvonal jellegű vezetékek csak utak mellett vezetve - és a szabadidő eltöltését, a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el a természetvédelmi hatóság egyetértésével.
- (6) A Vértességi Tájvédelmi Körzet területén kívül levő védelmi rendeltetésű erdőterületen az OTÉK 32.§ szerinti építmények helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésében nem zavarják.
- (7) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (**EG**) az erdőgazdálkodást és a vadgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a turizmust, a szabadidő eltöltését szolgáló - épületnek nem minősülő - építmények (turistaút, pihenőhely, tornapálya, kerékpárút stb.) létesíthetők.
- (8) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdőgazdálkodást és vadgazdálkodást szolgáló épületek beépítési mutatói a hozzá tartozó "telek"területen:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 0,5%
Építménymagasság:	max. 4,5 m
Telekterület:	min. 10,0 ha

Mezőgazdasági területek

15.§

- (1) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, továbbá a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (**ÁM**);
 - b) kertes mezőgazdasági terület (**KEM**);
 - c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (**KM**).
- (2) Általános mezőgazdasági területen (**ÁM**) az OTÉK 32.§-a szerinti építmények, a növénytermesztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági területen a (2) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség mértéke:	max. 3%
Építménymagasság:	max. 7,5 m

Beépíthető telek területe szőlő művelési ágú telek esetén:

gazdasági épület építhető	min. 3000 m ²	nagyságú telken
lakóépület építhető	min. 10 000 m ²	nagyságú telken

Beépíthető telek területe nem szőlő művelési ágú telek esetén:

gazdasági épület építhető	min. 10 000 m ²	nagyságú telken
lakóépület építhető	min. 100 000 m ²	nagyságú telken

Kialakítható legkisebb telek szőlő művelési ág esetén: min. 3000 m²
 nem szőlő művelési ág esetén: min. 10 000 m²

Építési terület: előkert, oldalkert, hátsókert: min. 10 m
- (4) Általános mezőgazdasági területen a beépíthetőség szempontjából szőlő művelési ágú az a telek, amelynek területe legalább 80%-án művelt szőlőültetvény található. Szőlő művelési ágú telken gazdasági épület csak a szőlő- és borgazdálkodással, továbbá borturizmussal és kereskedelemmel összefüggő lehet.
- (5) Kertes mezőgazdasági területen (**KEM**) az OTÉK 32.§ szerinti építmények, pince, a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor, üvegház és ideiglenes tartózkodásra is alkalmas présház, szerszám- és terménytároló helyezhető el.
- (6) Kertes mezőgazdasági területen az (5) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépítési mód:	oldalhatáron álló vagy szabadonálló
Beépítettség mértéke:	max. 3% (de max. 90 m ²)
Építménymagasság:	max. 3,5 m
Kialakítható és beépíthető telek területe:	min. 1500 m ²
Oldalkert	szabadonálló beépítés esetén: min. 3 m
	oldalhatáron álló beépítés esetén: min. 6 m
- (7) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (**KM**) csak a telek művelési ágának megfelelő építmények helyezhetők el az OTÉK előírásainak megfelelően.

- (8) Mezőgazdasági területen erdő telepíthető, de az erdő rendeltetéséhez kapcsolódó épület csak a szerkezeti terv és a szabályozási terv módosításával létesíthető.

Egyéb területek

16.§

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (VT): a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik.
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítást, a vízgazdálkodást szolgáló létesítmények helyezhetők el. A Vértesi Tájvédelmi Körzet területén lévő horgásztó partján egy közösségi horgászház létesíthető.
- (3) A közösségi horgászház legfeljebb 30 m² alapterületű, 3,5 m építménymagasságú, magastetős, tájbaillő épület lehet.

V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények

17.§

- (1) A község területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- (2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség csökkenthető, ha a közlekedési hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul. A térképen nevesített meglévő és megmaradó utcák, utak esetében a meglévő határvonalak képezik az utak építési területét.
- (3) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a közlekedési hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
- (4) Közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani:

a) *Forgalmi utak*

Tervezett nyugati elkerülő út részletes útterv alapján

8127. sz. összekötő út

- | | |
|---|-----------|
| - Bányaüzem előtti jelenleg külterületi szakasz | 25 m |
| - Kossuth L. u. 124-144. közötti szakasza | min. 20 m |
| - Kossuth L. u. 36-122. " " | kialakult |
| - Kossuth L. u. 16-32. " " | min. 20 m |
| - Kossuth L. u. 0-14. és Ifjúsági u. 1-24. között | kialakult |
| - Május 1. utcától délre a jelenlegi belterületen | min. 25 m |
| - 8127. sz. összekötő út Táncsics M. utcától délre lévő szakaszán a tervezett kétoldali "szerviz út" kialakításával 36-40 m szabályozási szélesség biztosítandó (szerviz út 9-11 m + meglévő forgalmi út 18 m + szerviz út 9-11 m). | |

Pusztavámi ipartelepi bekötőút (gyűjtőút jellegű)

- | | |
|--|---------------------|
| - Petőfi S. u. Által-érig terjedő szakasza | min. 20 m |
| - Petőfi S. u. 18-144. közötti szakasz | kialakult (16-18 m) |
| - Petőfi S. u. 146-152. " " | min. 20 m |
| - Erdősor u. | kialakult (18-20 m) |

- | | |
|---|------|
| Tervezett elkerülő út a Petőfi u. és a Móri út között | 20 m |
|---|------|
- b) *Gyűjtőutak, egyéb jelentősebb helyi utak*
- | | |
|--|---------------------|
| - Bacsó B. u. 2-14. közötti szakasz | 20 m |
| - Bacsó B. u. további szakasza | kialakult (16-20 m) |
| - Tervezett átkötés az Oroszlányi útig | 20 m |
- c) *Lakóutak, feltáró utak*
- | | |
|---|-----------|
| - Meglévő lakóutak meglévő szélessége általában megtartandó | |
| - Tervezett lakóutak, illetve szabályozás | min. 12 m |
- (5) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység engedélyezése - a területsáv kialakításának várható idejét, az épület sajátosságát (eszmei és gazdasági értéke) mérlegelve - az illetékes hatóság állásfoglalása alapján adható meg.
- (6) Közutak beépítésre nem szánt (külterületi) szakaszai mentén a szabályozási terven jelölt védőtávolságon (8127. sz. útnál 50-50 m) belül építményt elhelyezni csak az illetékes útügyi hatóság hozzájárulásával szabad.
- (7) Országos közforgalmi vasútvonal vágányától számított 50 m-en belül építmény csak a vasúti hatóság hozzájárulásával helyezhető el.
- (8) Az OTÉK 42.§ (2) bekezdés szerinti parkolási igényt elsődlegesen saját telken belül, vagy egyes kialakult intézmények esetében - hely hiányában - az önkormányzat által meghatározott közterületen kell kielégíteni. Új építési engedélyek kiadásakor a parkolási igényt a fenti paragrafus szerint kell kielégíteni.
- (9) Az új utak kialakításánál legalább egyoldalon fasor legyen telepítendő. Ahol a szabályozási szélesség, illetve a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve kiegészíteni.

Közműlétesítmények

18.§

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a jelen szabályozási tervi előírásokat, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény – épület, műtárgy – építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- A település beépített, illetve beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:

a./ lakóterület esetén

falusias övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll, kertvárosias övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll,

b./ vegyes területen

település központi övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll,

c./ gazdasági területen

termelési, szolgáltatási övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak szennyvízelvezetés vonatkozásában lehet, ha a szennyvízhálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja a 200 m-t, ekkor egyéb helyi megoldás alkalmazható. Egyéb megoldásnak tekinthető ha:

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m^3 -t, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan – ellen-örzötten – zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani
- napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m^3 -t és a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl a gazdasági területen és azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.

d./ általános mezőgazdasági és gazdasági rendeltetésű erdőterületen

üzemi és lakóépület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása akkor engedélyezhető, ha az épület funkciójához szükséges – szakhatóságilag engedélyezett – technológiai víz és ivóvízellátás, továbbá a villamosenergia-ellátás biztosítható, valamint a szennyvíz elvezetése a következők szerint megoldható:

- ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t, a közcsatorna-hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna-hálózatának kiépítéséig a szennyvizet szigorúan – ellen-örzötten – zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna-hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, a közcsatorna-hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.

e./ kertes mezőgazdasági területen közművesítetlen esetben is adható építési engedély.

- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű-elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

- (9) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (10) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a belterületen szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (11) A község szennyvíz-csatornázását és szennyvíztisztítását a 2003-ban készült "Pusztavám község szennyvíz-csatornázása és 500 m³-es szennyvíztisztító telep engedélyezési terve" (Alba Geotrade Rt.) alapján kell biztosítani.
- (12) Az 500 m³-es szennyvíztisztítót a Bacsó Béla úton az 1543 és 1544 helyrajzi számú telkeken kell megépíteni, a fenti tervben tervezett technológiával.
- (13) A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
- (14) Meg kell szüntetni a nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt szennyvízbevezetéseket.
- (15) A megengedettől eltérő szennyezettségű szennyvizeket a keletkezés telkén belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.), a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
- (16) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- (17) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési terv készítendő és az építésbe vont területeken, a rekonstrukciós területeken és az átalakuló területeken a csapadékvíz-elvezetést már annak megfelelően kell kiépíteni.
- (18) Új beépítésre szánt területeknél, – amelyekre a külterületről felszíni víz ráfolyhat – a terület-előkészítéseként a felszíni vizek elvezetésére övárkot kell létesíteni. Az övárkok befogadóba vezetési helyénél hordalékfogó létesítése szükséges.
- (19) A beépített területen meglévő, illetve tervezett zárt csapadékcatornába a felszíni vizeket csak hordalékfogó műtárgyon történő átvezetéssel szabad beengedni.
- (20) A Kossuth Lajos utcában az Önkormányzat parkolójától a Dózsa György útig és valamennyi 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utaknál azok szilárd burkolatú kiépítésénél, útrekonstrukciónál, – a kedvezőbb utcakép kialakítása, a jobb közlekedési lehetőség és a közművesíthetőség érdekében – zárt csapadékvíz-elvezető csatornahálózat építése szükséges.
- (21) A vízi közművek és a tó vízjogi létesítési engedéllyel létesíthető. A tó kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha a vízutánpótlás száraz időjárás mellett is biztosítható.
- (22) A földhivatali térképen ároknak (vízfolyásnak stb.) nyilvántartott terület helyigényét vízjogi létesítési engedély alapján lehet módosítani, funkciót vesztett árkot megszüntetni csak vízjogi létesítési engedéllyel szabad. Árokba közművet fektetni, vagy utat kialakítani nem szabad.
- (23) A település belterületén a Kossuth Lajos utca I. ütemben az Önkormányzat és a Dózsa György út közötti, II. ütemben a temető és a Béke utca közötti szakaszán új villamos energia közép- és kisfeszültségű, közvilágítási, valamint távközlési hálózatokat építeni csak földkábelbe fektetve szabad engedélyezni.
- (24) Ahol a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad, területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Ezekben az utcákban párhuzamosan új oszlopsor elhelyezésére engedély nem adható. Oszlopsorral terhelt utcában új villamos

energia, vagy távközlő hálózat – ha az a közös oszlopsorra nem tehető – már csak kábelbe fektetéssel engedélyezhető.

- (25) A gázelosztás részben nagyközépnomású, részben középnomású, új utcák, és a meglévő utcákat érintő területrendezési tervek készítése során a szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (26) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Környezetvédelem

19.§

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból:
 - a Vértes Tájvédelmi Körzet területe kiemelten védett kategóriába;
 - Pusztavám tájvédelmi körzeten kívül eső területei védett kategóriába tartozik.
- (2) Pusztavám teljes igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az (1) bekezdés szerinti védettségi kategóriára meghatározott kibocsátási határértékeket.
- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor üzemeltethető vagy építhető, illetve bármely szolgáltató és üzemi tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében nem haladja meg a 4/1984. (I. 23.) EüM sz. rendeletben foglalt határértékeket.
- (4) Új állattartó telep csak a helyi állattartásról szóló ÖKR.-ben megfogalmazott előírások és védőtávolságok betartásával létesíthető.
- (5) Döngkút 1000 m védőtávolságán belül lakóépület, élelmiszer-feldolgozó, -tároló nem létesíthető.
- (6) Veszélyes hulladék az üzemek területén átmeneti jelleggel a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (7) Kommunális szilárd hulladék csak a hatóságilag kijelölt körzeti hulladéklerakó telepre szállítható (Mór igazgatási területén).
- (8) Technológiai eredetű szennyvíz közcsatornába vagy élővízfolyásba csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.
- (9) Szennyvíziszap és trágya tárolása a belterülettől 1000 m védőtávolság betartásával történhet.
- (10) A tervezett szennyvíztisztító védőtávolságán belül (100 m) lakó- és üdülőépület, illetve intézmény épülete nem építhető.

Táj- és természetvédelem

20.§

- (1) Országos jelentőségű védett természeti terület a Vértes Tájvédelmi Körzet területe, ahol építmények elhelyezése a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága egyetértésével történhet.

- (2) Helyi jelentőségű természeti érték:
 - a) római katolikus templom körüli vadgesztenyefa és hársfa liget (Hrsz.: 1237);
 - b) római katolikus temetőben levő hársfa (Hrsz.: 399);
 - c) vadászház parkja (Hrsz.: 1030/1).
- (3) A (2) bekezdés szerinti természeti értékek védelme érdekében:
 - a) fák csonkolása vagy kivágása csak kertészeti szakvélemény alapján a jegyző engedélyével akkor történhet, ha a balesetveszély vagy a fák egészségi állapota azt elengedhetetlenül szükségessé teszi;
 - b) a vadászház parkjában építmények elhelyezése, a park jellegének megváltoztatása a fás növényzet védelme mellett a jegyző engedélyével történhet.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a patakpartok galérianövényzetét meg kell tartani. A patakok külterületi vízrendezése csak természetszerűen történhet.

Városépítészeti és környezeti értékvédelem

21.§

- (1) A városépítészeti (művi) értékvédelem kiterjed:
 - országos műemléki védettségre;
 - helyi védelemre.
- (2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.
- (3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával, a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.
- (4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok betartásával szabad.
- (5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- (6) Helyi védelemben részesülnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási terven jelölt, illetve a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint egyes útszakaszok jellegzetes beépítési struktúrája:
- (7) A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.
- (8) A védett épület csak igen indokolt, megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni és a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- (9) A védett épületek állagmegóvásához, a történetileg hiteles architektúra visszaállításához, illetve a védett útszakaszokon történő átépítésekhez a tulajdonos az önkormányzattól támogatást igényelhet, az önkormányzat támogatást adhat eseti testületi döntés alapján.
- (10) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

- (11) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezheti megfelelő dokumentáció (fényképes, rajzos, leíró anyag) alátámasztásával.
- (12) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta keretek között építésrendészeti bírsággal sújtható.

Tilalmak és korlátozások

22.§

- (1) Építési és telekalakítási tilalom alá esnek közcélú felhasználás érdekében:
 - a 809/2 hrsz.-ú területnek a szabályozási tervben - piac, búcsú, szabadtéri rendezvények céljára - lehatárolt része;
 - a 818/1 hrsz.-ú területnek a szabályozási tervben - közpark kialakítása céljából - lehatárolt része;
 - a 694 hrsz.-ú területnek a szabályozási tervben útszabályozással érintett része;
 - a közpark (KP) jelű területek a jelen előírások 13.§-a szerint;
 - a védelmi erdőterületek a jelen előírások 14.§-a szerint.
 - Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (KM), illetve az Által-ér menti 100-100 m széles sávban a felszíni vizek védelme, a település- és tájképvédelem érdekében épület nem létesíthető.
 - A tervezett szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó- és üdülőépület, illetve intézmény épülete nem építhető.
- (2) Építési korlátozás alá esnek védőtávolság miatt:
 - az országos közutak külterületi szakaszán a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belül, ahol építmények a közlekedési hatóság engedélyével létesíthetők;
 - az országos közforgalmi vasutak tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül, ahol építményt elhelyezni csak az illetékes hatóság engedélyével lehet;
 - a dögkút 1000 m-es védőtávolságán belül, ahol 500-1000 m között lakóépület, állattartó telep, élelmiszer-feldolgozó és tároló, 500 m-en belül pedig semmilyen épület nem létesíthető;
 - üdülőterülettől 500 m távolságon belül állattartó építmény nem létesíthető;
 - a bányahatásnak kitett (alábányászott) területen a bányavédelmi előírásoknak megfelelően lehet építkezni (alapozás, épületszerkezet, épületnézet, szintszám);
 - közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belüli területek a jelen előírások 18.§-a szerint;
 - egyéb környezetszennyező létesítmények (szeméttelep, szennyvíztisztító telep) védőtávolságán belül a jelen előírások 19.§-a szerint.
- (3) Építési korlátozás alá - egyéb szempontok miatt - eső területek:
 - a szabályozási tervben HK-val jelölt házikert területek, jelen előírások 6.§ (11) pontja szerint;
 - a szabályozási terven VZ-vel jelölt telekrészek a 8.§ (8) bekezdése szerint;
 - a szabályozási terven KZ-vel jelölt területek a 13.§ (3) bekezdése szerint;
 - a korlátozott funkciójú (KM) mezőgazdasági területek a 15.§ (7) pontja szerint.

Növényzet telepítési távolságra vonatkozó előírások**23.§.**

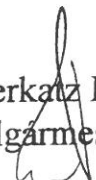
Belterületen az ingatlan határától a következő ültetési távolságokat kell megtartani:

- a.) a 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,5 m.
- b.) a 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1 m.
- c.) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa valamint bokor esetében 2 m.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**24.§**

- (1) Jelen rendelet 2004.október 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően, az I. fokú határozattal el nem bíralt, folyamatban lévő ügyekben nem lehet alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 1/2001.(I.31.) számú önkormányzati rendelet.

Pusztavám, 2004. szeptember 29.


Merkatz László
polgármester




Jüllichné Iván Szilvia
jegyző

Kihirdetve: 2004. szeptember 30-án.

Függelék (ad. 21.§ (3) bekezdés)
Országos műemléki védelem alatt álló objektumok

1. Rk. templom (Hősök tere, Hrsz.: 1237) Műemlék
2. Ev. templom (Kossuth L. u. 129., Hrsz.: 1567) Műemlék
3. Nepomuki Szt. János szobor (Hrsz.: 535/2) Műemlék

Melléklet (ad. 21.§ (6) bekezdés)
Pusztavám község helyi védelemben részesítendő objektumai (területei)

- a) *Egyedi objektumok, illetve területek*
 1. Vadászház (Petőfi S. u. 152., Hrsz.: 1030/1) és a hozzá tartozó park
 2. Pincesor (Petőfi S. u. 152., Hrsz.: 1030/1)
 3. Parasztház (Petőfi S. u. 152., Hrsz.: 1030/1)
 4. Tájház - Faluház (Kossuth L. u. 74., Hrsz.: 237)
 5. Pincesor (Petőfi S. u. eleje, Hrsz.: 1225, 1226)
 6. Parasztház, parasztudvar (Bacsó B. u., Hrsz.: 1372)
 7. Ev. lelkészház (Kossuth L. u. 127., Hrsz.: 1567)
 8. Kálvária (Petőfi S. u., Hrsz.: 1088)
 9. Rk. templom környezete (Kossuth L. u., Hrsz.: 1237) - gesztenyefák
 10. Rk. temetőben (Hrsz.: 399) lévő hársfa
- b) *Útszakaszok jellegzetes beépítési struktúrája*

1. Kossuth L. u. 40-50.	(Hrsz.: 278-299)	- 6 telek
2. Kossuth L. u. 86-92.	(Hrsz.: 196-215)	- 4 telek
3. Kossuth L. u. 98-110.	(Hrsz.: 170-190)	- 7 telek
4. Kossuth L. u. 116-122.	(Hrsz.: 158-167)	- 4 telek
5. Kossuth L. u. 53-77.	(Hrsz.: 1266-1305)	- 20 telek
6. Kossuth L. u. 91-105.	(Hrsz.: 1339-1356)	- 8 telek
7. Kossuth L. u. 117-121.	(Hrsz.: 1366-1368)	- 3 telek
8. Petőfi S. u. 18-36.	(Hrsz.: 1184-1219)	- 10 telek

PUSZTAVÁM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 1.§ A rendelet hatálya és alkalmazása
- 2.§ A szabályozás elemei
- 3.§ Területfelhasználás

II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

- 4.§ Igazgatási terület tagozódása (bel- és külterület)
- 5.§ A belterületi határ módosítása

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- 6.§ Lakóterületek építési övezetei
- 7.§ Vegyes területek építési övezetei
- 8.§ Gazdasági területek építési övezetei
- 9.§ Üdülőterületek építési övezetei
- 10.§ Különleges területek építési övezetei
- 11.§ Építési övezetek általános előírásai

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- 12.§ Közlekedési és közműterületek
- 13.§ Zöldterületek
- 14.§ Erdőterületek
- 15.§ Mezőgazdasági területek
- 16.§ Egyéb területek

V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- 17.§ Közlekedési létesítmények
- 18.§ Közműlétesítmények
- 19.§ Környezetvédelem
- 20.§ Táj- és természetvédelem
- 21.§ Városépítészeti értékvédelem
- 22.§ Tilalmak és korlátozások
- 23.§ Növényzet telepítésére vonatkozó előírások

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 24.§

Függelék

Melléklet