

Pácsony Község Képviselő Testületének

6/2002.(IV.30.) sz. rendelete

a

község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Pácsony Község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben (továbbiakban OTÉK) foglaltak alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. §. (1) bekezdésében és a 16. §. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

- (1) A 253/1997. (XII.20.) kormányrendelettel megállapított országos településrendezési és építési követelményekkel (a továbbiakban OTÉK) összhangban készített Pácsony község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ) megállapítja, a község szabályozási tervét jóváhagyja és ezek együttes alkalmazását elrendeli.
- (2) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával, beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket rögzíti.
- (3) A HÉSZ alkalmazásánál a fentiekén túl (a tervezés, a kivitelezés, az építés, a felújítás, az átalakítás, korszerűsítés, bővítés és elbontás, mindezek engedélyezése) a telekhasználat során a szomszéd jogos érdekeit is figyelembe kell venni.

(4) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési területet vagy építési telket kialakítani, továbbá - bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével - műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint területnek, épületnek, vagy helyiségének rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka) és mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, az e rendeletben előírtaknak és az Altus Savaria Tervező Iroda által készített, 202/Tsz munkaszámú, Sz1, Sz2 rajzszámú, valamint az Rv47 munkaszámú Sz3 és Sz4 rajzszámú szabályozási tervek szerint szabad."

2. §

(1) Jelen rendelet, valamint a szabályozási terv és jelmagyarázata a (2)-(3) bekezdésben kötelező, a (4) bekezdésben irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) I. rendű szabályozási elemek:

- a) beépítésre szánt építési övezetek és beépítésre nem szánt övezetek területének lehatárolása;
- b) a szabályozási vonalak (forgalmi és gyűjtő utak, helyi utak és közforgalom előtt megnyitott magánutak szabályozási területének határai);
- c) a területfelhasználási módok határa, egyben kötelező telekhatár (beépítésre szánt és - nem szánt területek határa, ha az nem szabályozási vonal);
- d) az övezetek és az építési övezetek határai és a hozzájuk rendelt előírások;
- e) az építéshely határa.

(3) II. rendű szabályozási elemek:

- a) belterületi határvonal;
- b) védőterület, védősáv határa.

(4) Irányó szabályozási elemek:

- a) irányadó telekhatár vonala (ha az nem kötelező telekhatár is egyben).

(5) Kötelező elemek:

- a) az I. rendű kötelező szabályozási kötelező elemek módosítására csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges;
 - b) a II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása az érdekelt államigazgatási szerv(ek) vagy közműszolgáltató szervezet(ek) felmentésének birtokában a felmentés mértékéig a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása nélkül lehetséges.
- (6) Az irányadó szabályozási elemek csak tájékoztató jellegűek, módosításuk a szabályozási terv és a HÉSZ módosítása nélkül is lehetséges.

II. RÉSZ

ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE

3.§

- (1) Pácsony község közigazgatási területe 10,01 km², melyből a belterület 78 ha. A szabályozási terv SZT-1 jelű tervlapja több helyen belterületbe vonást határoz meg, melynek végrehajtása szakaszosan, a tényleges igények jelentkezésekor kell, hogy megtörténjen.
- (2) A szabályozási terv beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket határol le az alábbiak szerint:

Beépítésre szánt építési övezetek:

FL falusias lakóövezet;
TV településközponti vegyes övezet;
IG ipari gazdasági övezet;
MG mezőgazdasági övezet;
HÜ hétvégi házas üdülőtérület és kemping övezet;
TE különleges terület - köztemető területe

Beépítésre nem szánt övezetek:

VA vasútterület.
K közlekedési és közműterület;
KP közpark, sportpálya területe;
E erdőterület;
M mezőgazdasági terület;
Msz mezőgazdasági szőlő, gyümölcsös, kert terület
Gy gyepterület, legelő terület
VT vízgazdálkodási terület.

4.§

Környezetvédelem

Zöldfelületi értékvédelem

- (1) Az építésre kijelölt területeken a település jellegének megfelelő hagyományos zöldfelület kialakítására kell törekedni. A meglévő őshonos növényzet egyedeit általánosan védeni kell. A védelem módját, mértékét magasabb rendű jogszabályok és a helyi értékvédelemről szóló rendelet együttesen határozza meg.
- (2) A közterületek területhasználati egységek előírt zöldfelületi elemeit (gyep-pótló, gyep, cserje, facsoport, fasor, zöldtető stb.) érintő beavatkozások közül a létesítés és megszüntetés csak kertépítészeti terv alapján, a felújítás legalább kertészeti szakvélemény alapján végezhető.
- (3) E rendelet hatálya alá eső területeken fa kivágása - $d=50$ cm átmérő felett - nem közterületen (telken belül) is csak előzetes engedély alapján történhet.
- (4) A vízfolyások természetes ártéri növényállománya helyi értékvédelemben részesül. A vízfolyások vízmedrének területén belül és a vízmedrével érintkező földrészleteken tájidegen örökzöldet telepíteni tilos.
- (5) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni. A külterületi beépítésre szánt területek be nem épített telekrészei az eredeti művelési ág szerint művelhetők.

Levegőtisztaság-védelem

- (6) A község igazgatási területe levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- (7) A légszennyező anyag-kibocsátás az adott területen a kiemelten védett kategóriának megfelelő határértéket nem lépheti túl.

Zaj- és rezgés-védelem

- (8) A zaj és rezgés elleni védelem területeire a közlekedési zaj rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (9) Zajvédelmi szempontból a község igazgatási területe védett I. kategóriájú.
Zajkibocsátási határérték: nappal : 50 dB
éjszaka: 40 dB,

- (10) Abban az esetben, ha az egyedi övezeti táblázat relatív zajvédelmi értéket határoz meg, a szomszédos lakóövezet ténylegesen mérhető zajkibocsátását az adott övezet zajkibocsátása csak a megadott értékkel lépheti túl. A maximális zajkibocsátás azonban nem lépheti túl a nappali 50 dB és az éjszakai 40 dB értéket.

Hulladékártalmatlanítás

- (11) A rendelet hatálya alá eső területen bármely (veszélyes, termelési és kommunális szilárd) hulladék gyűjtése, elszállítása csak szervezett keretek között történhet. Hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtőedényben tárolható.
- (12) A fenti hulladéknemek csak egymástól elkülönítve gyűjthetők, tárolhatók és kezelhetők. Veszélyes hulladék kezelése csak a vonatkozó jogszabályok szerint történhet.
- (13) A közterületeken elhelyezett hulladékgyűjtő edényzetek kiválasztása, elhelyezési módjának, környezetének kialakítása a 4. § (2) bekezdésben előírt kertépítészeti terv vagy -szakvélemény részét kell, hogy képezze.

Földvédelem

- (14) Hulladék, útszórási és egyéb, a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes hatású anyag – az avar, kerti, növényi eredetű hulladék kivételével – csak zárt térben, illetve edényzetben tárolható, nem burkolt felületen ideiglenesen sem helyezhető el. A területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (15) Épületek, utak, egyéb létesítmények kivitelezésekor az érintett területen lévő termőföld, humuszos termőréteg védelméről, újrahasznosításáról gondoskodni kell. Külszíni anyagnyerő hely, bánya területét az anyagnyerés megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően köteles újrahasznosításra előkészíteni.
- (16) A terepszint alatt létesülő építmények, berendezések (pl. tartályok, vezetékek, stb.) építése esetén azokat úgy kell kialakítani, hogy azok sem az építés idején, sem a későbbi működés során ne okozzanak talaj és felszín alatti vízszennyezést.
- (17) Az építési törmeléket, valamint a kikerülő föld-felesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni.

- (18) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

Élővizek védelme

- (19) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok, védgátak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (20) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (21) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet, szennyezett csapadékvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (22) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Ez utóbbihoz a VÍZIG és a Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.

5.§

A közművek elhelyezésének általános előírásai

- (1) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt bármely közmű építését a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítva kell megvalósítani. A közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni.

- (3) Mindennemű építési tevékenységnél gondoskodni kell a meglévő és a megmaradó közművezetékek, közműlétesítmények védelméről, az érintett építési terület helyreállításáról.
- (4) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

6.§

Közművek elhelyezésének ágazatonkénti előírásai

Ívóvízellátás

- (1) Lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (2) A felszíni víz védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

Szennyvízkezelés, elhelyezés

- (3) A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
- (4) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága és technológiája a környezetvédelmi és terület-fejlesztési miniszter 8001/1994. (K.Ép.Ért.11.) KTM tájékoztatójában előírtaknak feleljen meg. A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága a technológia függvényében határozandó meg.
- (5) Az ipari szennyvizeket a közcsatornákba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A szükséges előtisztítást a keletkezés telkén belül, a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni. (Nagyobb parkolók felületéről a csapadékvizeket csak homok- és olajfogón átvezetve lehet közcsatornába engedni.)
- (6) Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.
- (7) A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 4/1984. (II.7.) OVH sz. rendelkezés mellékletében megállapított határértékeknek.

Árvíz-, és belvízvédelem

- (8) Vízfolyások mentén mindennemű tevékenység, műszaki infrastruktúra létesítése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (9) A vizek természetes lefolyását, illetve áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az abban foglalt előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.
- (10) A VÍZIG kezelésében lévő vízfolyások árvédelmi töltéseinek lábától 10-10 m, a társulati kezelési vízfolyások partélétől 6-6 m és az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, árkok partélétől 3-3 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1,0 m sáv biztosítandó karbantartási célra.

Villamosenergia-ellátás

- (11) A villamos művek biztonsági övezetét a 11/1984. (VIII.22.) IpM számú rendelet szerint kell biztosítani. A védőtávolságot a föld feletti vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban levő áramvezetőtől vízszintesen kell mérni. Azokon a helyeken ahol a belterület felett nagyfeszültségű légvezeték helyezkedik el, azok áthelyezéséről gondoskodni kell.
- (12) Nagyfeszültségű föld feletti vezeték esetén a védőtávolság:
- 20 kW-ig 15-15 m,
 - 20 kW felett beépítésre szánt területen 30-30 m,
 - 20 kW-felett beépítésre nem szánt területen 20-20 m
- Kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén 1-1 m

(13) Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon

- 35 kW-ig 1 m,
- 35 kW-120 kW között 1,5 m.

A szabadtéri villamos alállomások biztonsági övezetét 120-400 kW-ig, a létesítmény kerítésétől, ill. a kisajátított terület szélétől vízszintesen mért 10 m-es sáv.

Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethető, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

(14) Falukép védelmi szempontból:

a villamos közép-kisfeszültségű és közvilágítási, valamint a kábeltelevízió hálózatokat - amennyiben az föld alá nem helyezhető - közös oszlopsorra kell elhelyezni.

(15) FL, TV, HÜ, TE építési övezetek, valamint az Msz övezet 100 méteres körzetében létesített trafóállomás csak téglaeépítményben helyezhető el. Köré háromoldaltól a kezelhetőség megtartására ügyelve, fűzfatakarás telepítendő.

Földgáz-ellátás

(16) A gázátadó állomások biztonsági övezete a létesítmény telkétől vízszintesen mért 15 m, az átadó borítható szerelvényeitől mért 26 m védőtávolság által kijelölt terület. A nagynyomású földgázvezeték biztonsági sávja a földgázvezeték falsíkjától mért 23-23 m.

(17) Középnomású gázelosztó vezetékek védőtávolsága 5 - 5 m. Középnomású földgázellátású területeken a nyomásszabályozókat az előkertben, lehetőleg a telekhatártól mért 1 m-en belül kell elhelyezni.

(18) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

Hírközlés

(19) Faluképvédelmi szempontból távközlési hálózatokat lehetőleg földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni.

(20) Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett létesülnek, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsoron kell vezetni.

(21) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében összekötő sávokban az előírt magassági korlátozás betartandó.

7.§Reklámfelületek kialakítása

- (1) Pácsony területén kereskedelmi célú reklám elhelyezése csak a helyi termelés, szolgáltatás, vendéglátás tevékenységének segítése céljából lehetséges. Létesítésük építési engedély köteles tevékenység.
- (2) A lakosság általános tájékoztatását szolgáló útbaigazító táblák, térképek, más jelzések közterületen szabadon elhelyezhetők. Kialakításuk, anyaghasználatuk, formaviláguk a helyi hagyományokhoz alkalmazkodjon. Elhelyezése a táj- és településképet, utcaképet nem bonthatja meg, jogos érdeket nem sérthet, közforgalmat nem akadályozhat és a közbiztonságot nem veszélyeztetheti.
- (3) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, becsalogató táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket - a tulajdonos beleegyezésével - kialakíthatnak.
Reklám csak
-kerítés
-kapuzat
-épület/építmény homlokzat szerves részeként kerülhet kialakításra.
Megvilágítása hideg színhőmérsékletű fényforrással (neon, halogén, lézer fény) nem engedélyezhető, vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.
- (4) Amennyiben a község helyi értékvédelemről alkotott rendelete a reklám elhelyezésére is kitér, úgy a két szabályozást együttesen kell alkalmazni.

8. §

T

Tűzvédelem

- (1) A helyi tűzvédelemről az állami tűzoltósággal koordinált működésű községi önkéntes tűzoltóegyesület gondoskodik. A tűzoltási és műszaki mentési feladatok ellátását elsődlegesen a működési körzet szerinti hivatásos önkormányzati tűzoltóság látja el (Zalaegerszeg).
- (2) Az éjjel-nappali tűzjelzés lehetősége a nyilvános telefonállomásokról biztosított.
- (3) Az újonnan parcellázott területeken a tűzivíznyerésről az önkormányzat gondoskodik.

- (4) Az épületek közötti tűztávolság és a legkisebb távolság biztosításáról az épületek építésének engedélyezésekor gondoskodni kell.
- (5) Az új építési területeken biztosítani kell a tűzoltógépjárművek számára, az akadálytalan közlekedést.

III. RÉSZ

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

9.§

Általános előírások

Az építési övezetek lehatárolása, beépíthetősége

- (1) Pácsony beépítésre szánt területe az ingatlannyilvántartás szerint a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, egyedi telkekre oszlik. Beépítésre szánt terület egyes építési övezeteiben épületet, építményt, műtárgyat elhelyezni csak egyedi építési telken lehet.
- (2) A telkek rendeltetésszerű használatához a megközelíthetőséget közúti kapcsolattal vagy közforgalom előtt megnyitott magánúttal biztosítani kell.
Az építési telken épületet, építményt, műtárgyat elhelyezni az OTÉK 33. §-ban előírt feltételek teljesítésével lehet. Fenti feltételek megteremtésére külterületen az önkormányzat nem kötelezhető.
Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban: OTSZ), valamint az érvényben lévő ágazati jogszabályokat együttesen kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezetek lehatárolása a beépítésre szánt területeken szabályozási vonallal, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket elválasztó határvonallal (ha ezek nem szabályozási vonalak is egyben) és építési övezeteket elválasztó határvonallal (építési övezetek egymástól való lehatárolása) történt. Az SZT-1 szabályozási terven az építési övezeteket ezen határvonalakon túl a jelkulcs szerinti sraffozása és színe/árnyalata, valamint az építési övezet jele hivatkozó tábla is megkülönbözteti.
A természetben ezek a határok általában élővízfolyás, közút, valamint közforgalom előtt megnyitott magánút formájában jelentkeznek.
- (4) Ha az egyedi építésitelek területe a belterületen az építési övezetre előírt legkisebb telekterületet 25%-nál

nagyobb mértékben meghaladja, a beépítettség számításánál a 25% feletti területtöbbséget figyelmen kívül kell hagyni.

- (5) Az építési telek terepszint alatti építményeinek, épületrészeinek alapterülete együttesen nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítettségére számított területértéket.

Az építési hely

- (6) Az építési hely azon része, amely védőtávolságon belül helyezkedik el, csak a II. rendű korlátozás megszűnését követően építési hely.
Az egyes építési övezeteken belül építési hely határvonallal lehatárolt ún. építési helyek lettek kijelölve. Az építési telken belül épületet elhelyezni csak ezen az építési helyen belül szabad.
- (7) Az építési hely határa az egyes építési övezetekben az SZT-1 tervlap szerint rögzített. Elhelyezkedésük, méretük – hasonlóan az I. rendű szabályozási elemekhez – csak az SZT és a HÉSZ együttes módosításával változtatható meg.
- (8) Amennyiben telekosztás, telekhatár-rendeztés vagy más szabályos telekalakítási eljárás folytán a telekhatár az építési hely határa vonalra vagy az építési helyen belülré kerül, sem az OTÉK 35.§-a szerint meghatározott elő- oldal és hátsókert területe sem az OTÉK 36.§-a szerinti építmények közötti legkisebb távolsággal lehatárolt terület nem vehető építési helyként figyelembe.
- (9) Az építési övezetek építési helyein kívül állandó emberi tartózkodásra nem szolgáló sport és játszóeszközök, kerti pavilonok szabadon elhelyezhetők a zöldfelületre vonatkozó előírások, valamint az OTÉK 35.§-36.§-ban előírtak betartása mellett. Az építmények elhelyezése a szomszéd ingatlan rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a tulajdonos jogos érdekeit nem sértheti.
- (10) Az építési hely utcához (megközelítésre szolgáló közterülethez vagy közforgalom előtt megnyitott magánúthoz) közelebb eső 1/3-nyi területén, de min. 15 méteren belül az építési övezeti előírásban egyébként megengedett különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

Az épített környezet értékvédelme

- (11) Az építési övezetekben elhelyezett épületek és építménye tömege és anyaghasználata tükrözze az épület (építmény) funkcióját, illeszkedjen a kialakult épített és természeti környezethez, tartsa tiszteletben a hagyományokat.
- (12) Az építmények megközelítése, a járművek telken belüli elhelyezése, kerítés építés és terepalakítás tekintetében az OTÉK 40-45.§-ban foglaltak az irányadók.
Ezen belül a lakó-, üdülőépületek és azok melléképítményei az alábbi kikötésekkel létesíthetők:
a) magastető esetén 35°-45° hajlásszög cseréphéjalással
b) alacsony hajlásszögű tető- vagy, dongaboltozat: zöldtető
- (14) Falusias lakóterületen (FL), településközponti vegyes (TV), hétvégiházas üdülőterületen (HÜ), temető (TE), mezőgazdasági szőlő, kert gyümölcsös övezet (Msz) területén és azok határától számított 800 m-en belül hírközlési és műsorszóró adó-vevő műtárgy nem helyezhető el.
Egyéb területen a létesítés feltétele (a vonatkozó jogszabályokon kívül):
- közútról történő megközelítése biztosított legyen,
- önálló építményként létesíthető,
- terepadottságok kihasználásával, tájba illesztve, növényzettel takartan.
- (15) Az építési övezetek zöldfelületei esetében az egyes övezetekben előírt telekterületre vonatkozó zöldfelületi arányt biztosítani kell. A létesítmény használatbavételi engedélye csak akkor adható meg ha a zöldfelület kialakítása is megtörtént
- (17) A szabadtéri sportpálya építése, korszerűsítése (kerítés, felszerelés stb.) átalakítása, valamint játszótér létesítése, felszerelése csak kertépítészeti tervek alapján történhet.

10.§

Az egyes építési övezetek egyedi előírásai

Az építési övezetek egyedi szabályozását a 43. oldal táblázata tartalmazza

AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK EGYEDI ELŐÍRÁSAI • TÁBLÁZAT

IV. RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

11. §

Az építési övezetek lehatárolása, beépíthetősége

- (1) Az övezetek lehatárolása a beépítésre nem szánt területeken szabályozási vonallal, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket elválasztó határvonallal (ha ezek nem szabályozási vonalak is egyben) és övezeteket elválasztó határvonallal (az övezetek egymástól való lehatárolása) történt. Az SZT-1 szabályozási terven az övezeteket ezen határvonalakon túl az övezet jelkulcs szerinti sraffozása és színe /árnyalata, valamint az övezet jele hivatkozó tábla is megkülönbözteti.

A természetben ezek a határok általában élővízfolyás, közút, valamint közforgalom előtt megnyitott magánút formájában jelentkeznek.

Általános közlekedési és közműterület

- (2) Az általános közlekedési és közműterület a vasúti és a légi közlekedés kivételével közlekedési célú, valamint közművek elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területek rendeltetése, kialakítása:

Funkció megnevezése	Övezet jel	Szélesség (m)		Védő- távolság	Megjegyzés
		OTÉK	Valós		
gyalog- és kerékpárút	K1	3	3-6	-	közút
gyalog- és kerékpárút	K1m	3	3-6	-	közforg. előtt megnyitott magánút
helyi kiszolgáló út	K2	12	12-15	-	közút
helyi kiszolgáló út	K2m	12	12-15	-	közforg. előtt megnyitott magánút
helyi kiszolgáló út	K3	22	22	-	közút
helyi kiszolgáló út	K3m	22	22	-	közforg. előtt megnyitott magánút
országos mellékút	K4	30	30	50	közút
országos mellékút	K4f	30		50	OTÉK alól felmentett
parkolóterület	K5				temető közparkolója
vasút területe	VA1			100 m védősáv a szélső vágánytól	

- (4) Az OTÉK előírásaitól eltérő keresztmetszeti utak (K4f) esetén kártérítési igény a az útkezelő felé nem érvényesíthető.
- (5) Az utak építéséhez szükséges építési területek szélességét az SZT-2 rajzszámú tervlap tartalmazza. A mintakereszt-szelvénnyel nem szabályozott utak esetében az OTÉK 26.§ (2) bekezdése előírásait kell alkalmazni. Az utak építéséhez szükséges építési területek szélességét, **kialakításának műszaki követelményeit** az Sz2 és az Sz4 rajzszámú tervlap tartalmazza.
- (6) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető az OTÉK 26.§ (1) és (6) bekezdése, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) és annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21) MT rendelet 31.§ (3) előírásainak megfelelően. Egyéb létesítmények közterület-szabályozási előírások alapján helyezhetők el.
- (7) A közlekedési területen belül elhelyezhető építmények
- által elfoglalt terület a telekterület 2%-át és
 - magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.
- (8) A közutakat és közforgalom előtt megnyitott magánutakat 12 m szabályozási szélességtől a területen honos lombos vagy tűlevelű fásítással kell kiépíteni.
- (9) A közlekedési területek zöldfelületeit, fasorait érintő beavatkozások (létesítés, felújítás stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők.

Vasúti közlekedés területe(VA)

- (10) Vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- (11) A terület felhasználása az OTÉK 26.§ előírásainak megfelelően történhet.

A zöldterület

- (12) Pácsony zöldterületei övezeti közpark és pihenés-, testedzés célú területekre osztottak az alábbiak szerint:

KP-1 közpark céljára kijelölt terület
KP-2 sportpálya és létesítményei

- (13) A KP-1 területen épület, építmény az emlékmű, kegyhely kivételével nem létesíthető.
A KP-2 terület használata során az OTÉK 27.§ szabályozása az irányadó.

Az erdőterület

- (14) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
Felhasználása az OTÉK 28. §-nak előírsai szerint történhet.

Rendeltetésük szerint:

- gazdasági erdőterület (E)
- védelmi(védő) erdőterület (Ev).

(15) Gazdasági rendeltetésű erdőterület

15.1 A 100000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

15.2. Az építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(16) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) A területen épület nem helyezhető el.

Mezőgazdasági terület

(17) Általános mezőgazdasági terület (M)

17.1 A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

17.2 Az övezetben épületet, építményt elhelyezni csak az OTÉK 29.§-ban foglaltak szerint lehet.

(18) Mezőgazdasági szőlő, gyümölcsös kert terület (Msz)

18.1 Jellemzően szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú terület.
Az övezeten belül erdőt telepíteni tilos, a rendelet hatályba lépése előtt már beerdősült területeket a szomszédos ingatlanok benapozásának biztosítása érdekében ki kell termelni és azok helyén az övezetre előírt művelést kell folytatni. Mivel a szőlő művelési ág elsőbbséget élvez

- az övezeten belül, nagy termeti gyümölcsfa csak abban az esetben és úgy telepíthető, ha az a szomszéd szőlőműveléshez fiződő jogos érdekeit nem sérti.
- 18.2 A telken csak a művelést, gazdálkodást szolgáló építményt szabad elhelyezni. A 600 m²-nél kisebb területi telek nem beépíthető.
- 18.3 Telkenként egy épület helyezhető el oldalhatáron álló - vagy két ingatlantulajdonos együttes engedélyezési eljárás kérelme esetén: ikres - beépítés mellett.
- 18.4 Az épület elhelyezését úgy kell meghatározni, hogy a hátsókert műveléséhez a megközelítés biztosítható legyen és legalább egy gépjármű elhelyezésére telken belül lehetőség maradjon.
- 18.5 A telek beépítettsége nem haladhatja meg sem a telek területének 5%-át, sem a 40 m²-es területet. Az épület alatt létesített pince vagy alagsor területe a beépítettség mértékénél nagyobb nem lehet.
- 18.6 Az elhelyezendő épületnek a helyi hagyományokhoz illeszkedő építészeti kialakításúnak kell lennie (tömegarány, anyaghasználat, színezés). Az épület rendezett tereptől mért gerincmagassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
- 18.7 A mezőgazdasági szőlő, gyümölcsös, kert terület (Msz) beépítésének általános előfeltételeként a telek eredeti művelési ági besorolásából a megközelítésre szolgáló utat, burkolt gépjármű parkoló területet, illetve az építmény vagy épület elhelyezésére szolgáló területet "kivett" területté kell minősíttetni. A telek kivett része az eljárás lefolytatását követően beépíthetővé válik, míg a fennmaradó rész művelését az eredeti művelési ágnak megfelelően a tulajdonos folytatni köteles.
- 18.8 Amennyiben az Msz övezeten belüli telekre ivóvízzel ellátott épület kerül elhelyezésre, az építési engedélyezési eljárás keretében a keletkezett szennyvíz zárt gyűjtéséről és elszállításáról is gondoskodni kell.

(19) Mezőgazdasági gyepterület (GY)

- 19.1 A szántóföldi művelésre nem alkalmas terület takarmányozási, legeltetési célt szolgál.
- 19.2 Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(20) Egyéb rendeltetési terület - Vízbeszerezési területek

- 20.1 Folyóvizek medre és partja (VT-1)
- 20.1.1 Az övezetben csak az OTÉK 30. §. (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- 20.1.2 Az övezetben elhelyezhető épület

- a) által elfoglalt terület a telekterület 20 %-át,
- b) építménymagassága a 4 m-t nem érheti el.

20.2 Állóvizek medre és partja (VT-2)

20.2.1 Az övezetben csak az OTÉK 30. §. (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

20.2.2 Az övezetben elhelyezhető épület

- a./ által elfoglalt terület a telekterület 20 %-át,
- b./építménymagassága a 4 m-t nem érheti el.

V. RÉSZ

A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

12.§

Az országos objektum és területi védelem.

- (1) A település igazgatási területén országosan kiemelt védelemben lévő épület nincs
- (2) A község közigazgatási területén a Vas Megyei Múzeumok Igazgatósága több régészeti lelőhelyet is lokalizált. Ezeket a területeken tervezett mindennemű földmunkát az Igazgatóságnak be kell jelenteni.
 - a Sió-patakot keletről és nyugatról kísérő domboldalon őskori település nyomai;
 - Verna-patak összefolyásától északra elterülő dombhajlaton őskori településnyom;
 - az Olaszfára vezető úttól délre, a hídtól nyugatra őskori település é római épület felszíni nyomai;
 - Külső irtás-dűlő délnyugati oldalán római kori településnyom.
- (3) A település igazgatási területén helyi jelentőségű védelemben lévő épületek:
 - templom épülete
 - vasútállomás épülete
 - 30 hrsz. (81 hsz.) lakóépület
 - 57 hsz. lakóépület kerítése és homlokzata
 - 101 hrsz. (4 hsz.) lakóépület
- (4) A helyi védelem területére, illetve objektumaira vonatkozó általános és részletes előírásokat a község helyi értékvédelemről szóló rendelete határozza meg.

VI. RÉSZ
A TERMÉSZETVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

13.§

A helyi védelemben részesülő természeti értékek

- (1) Az övezetekre a község táj- és természet helyi védelméről szóló rendeletét kell alkalmazni.

VII. RÉSZ

A KIALAKULT ÁLLAPOTRA VONATKOZÓ ELŐRÁSOK

14.§

- (1) Az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet illetőleg bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ hatályba lépése előtt, továbbá ha annak megvalósítása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni. A kialakult, az előírásoknak meg nem felelő állapot fenntartható és folytatható a következő kikötésekkel:
- (2) Az előírásoknak meg nem felelő, belterületi telkekre az aépítési engedélyt meg kell adni, ha annak tulajdonosa nem rendelkezik valamely szomszédos telekkel és ilyen vásárlására sem képes, de a telek egyébként a 10.§ táblázatában kialakult állapotra vonatkozó peremfeltételeknek megfelel.
- (3) Ha a beépítettség mértéke magasabb a megengedettnél, és ha az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor a telken a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, homlokzatmagassága nem növelhető.
(A tetőtér beépíthető, ezáltal a homlokzatmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető). Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a HÉSZ előírásait kell alkalmazni.
- (4) Ha a telek beépítési módja nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telkeken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél vagy meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, az építési hatóság az övezeti előírástól

eltérő beépítési módot határozhat meg. A telekre vonatkozó építési övezet egyéb előírásait be kell tartani.

- (5) Ha a meglévő épület építménymagassága nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, a meglévő épület csak úgy bővíthető, ha annak építménymagassága nem növekszik, és a telekre vonatkozó építési övezet egyéb előírásai betarthatók. Ha a meglévő épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó övezet előírásait érvényesíteni kell.
- (6) Az elemi kár vagy baleset során megrongálódott, az előírásoknak meg nem felelő épület a káresetet követő egy éven belül az eredetivel azonos módon helyreállítható.
- (7) Az előírásoknak meg nem felelő használatot meg kell szüntetni, ha az környezetzavaró. A használatot meg kell szüntetni akkor is, ha a használat a tulajdonos (bérlet, használó) hibájából vagy nemtörődősége folytán egy évig szünetelt. A meg nem felelő használat joga tulajdonosváltás esetén megszűnik.
- (8) A HÉSZ hatálybalépését megelőzően kiadott érvényes építési engedély alapján megvalósuló, építés alatt lévő épületek a HÉSZ szabályai alól kivételt képeznek.

VII. RÉSZ

15.§

VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- (1) E rendelet, kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a -----/-----számú rendelet hatályát veszti.

Pácsony, 2002. április 30.

Györkös István
körjegyző

Nagy István
polgármester

A rendelet kihirdetve.
Pácsony, 2002. április 30.

Györkös István
körjegyző

Egységes szerkezetbe foglalva a 9/2015. (VI.30.) Önkormányzati
rendelettel

Kardos Andrea
jegyző