

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 32/2006. (2007. III. 6.) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról

(egységes szerkezetben a 17/2011. (VII. 28.), a 27/2010. (IX. 21.), a 16/2010. (V. 19.)¹, a 28/2009. (VI. 26.), az 1/2009. (I. 26.), a 35/2008. (XII. 11.), a 30/2008. (X. 30.), a 29/2008. (IX. 18.), a 19/2008. (V. 23.), az 1/2008. (I. 18.), a 16/2007. (VIII. 7.), a 9/2007. (IV. 26.), valamint az 1/2007. (I. 25.) önkormányzati rendeletekkel)

Fogalom-meghatározások

3.§.¹

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. Homlokzatmagasság értéke: egy adott homlokzati szakaszon az OTÉK szabályai szerint számított homlokzati felület értéke osztva a homlokzati szakasz hosszával.
2. Mély fekvésű területek: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
3. Terepszint alatti beépítettség mértéke: a terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületének összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
4. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
5. Nyúlványos telek: az a telek, melynek útkapcsolatának szélessége kisebb az övezetben előírt kialakítható legkisebb szélességű teleknél
6. Alcsevica: a 690, 301, 088/13, 073/5, 073/3, 080 és a 077 hrsz. által határolt terület

Elvi engedélyhez kötött létesítési feltételek

4. §²

(8) Helyi értékvédelmi területen, műemléki környezetben, valamint helyi illetve műemléki védelem alatt álló épület esetében az elvi építési engedély és az építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását.

Telekalakítás

5. §³

- (1) Nyúlványos építési telek nem alakítható ki.
- (2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg az SZT szerint kialakított közterületről, akkor, amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani. A magánút szélességét a 8.§ (11) bekezdésében meghatározottak szerint kell meghatározni.
- (3) Közművek, vonalas létesítmények, magánutak számára az építési övezetre előírt telekmérettől eltérő méretű telek is kialakítható.
- (4) A tervezett szabályozási vonallal érintett telek beépítése csak a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az építési telek kialakítását szolgáló telekalakítás földhivatali átvezetését követően lehetséges.
- (5) A telekalakítás általános szabályai:
 - a) A kialakítandó és beépíthető új építési telkek legkisebb szélessége:

¹ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

² Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

³ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 m,
 - szabadon álló beépítési mód esetén 18 m,
 - ikres beépítés esetén 14 m,
 - zárt sorú beépítés esetén 12 m.
- b) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.

Általános építési előírások, építmények kialakítása

6. §⁴

- (1) A település közigazgatási területén építési munkát végezni az építési szabályoknak megfelelően kialakított közútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telken lehet. Az egynél több telket kiszolgáló magánutak esetén az tulajdonosának szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell, hogy az út által kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- (2) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg.
- (3) Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése az övezetben meghatározott építési előírások szerint történhet.
- (4) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, valamint bővítés a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (5) Építési munka végzésénél figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (6) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési munka csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával végezhető.
- (7) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 6 m. Az oldal- és hátsókertek kialakítására az egyéb jogszabályok vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (8) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítmények akkor valósíthatók meg, vehetők használatba és változtatható meg rendeltetésük, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (9) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatár felé eső homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó építménymagasság értékét
- (10) Az építési övezetekben az egyes homlokzatmagasságok nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó építménymagasság 1,25 szeresét.
- (11) Az építési övezetek területén kerítés legfeljebb 80 cm lábazattal 30 %-ban áttört kerítésmezővel -a fokozott zajvédelemmel érintett közintézmények területén, ill. az értékvédelemmel érintett területen természetes anyaghasználat (kő, tégl, vakolt felület) mellett tömör kerítés is- építhető.
- (12) Támfal a szomszédos telekhatároktól legalább 1 m-re építhető.
- (13) Állattartó építmény építésénél az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (14) Élet, anyagi javak és kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a vonatkozó külön jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfeleljen.

⁴ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- (15) Ha kazán, vagy más nyomástartó berendezés, gáz, vagy olajellátó rendszer, tüzeléstechnikai berendezés, távfűtő vezeték, valamint PB gázpalack cseretelep, föld alatti és föld feletti tartályok, 140 kW feletti hőterhelésű gáz- vagy olajtüzelő berendezés kerül elhelyezésre, akkor elsőfokon a területileg illetékes műszaki biztonsági felügyelet jár el.
- (17) Az épületek homlokzati színezésénél a helyi értékvédelmi rendeletben rögzítetteket be kell tartani.
- (18) Önkormányzati építészeti-műszaki tervtanács és főépítész szakmai vélemény:
- A külön jogszabályban⁵ meghatározott esetekben egyes építmények építészeti-műszaki terveit engedélyezésük előtt a külön jogszabály⁶ alapján helyi önkormányzati rendeletben⁷ meghatározott Önkormányzati tervtanács véleményezi.
 - Önkormányzati tervtanács működésének hiányában az a) pontban érintett tervekről a települési főépítész szakmai véleményét ad.

Meglévő, kialakult állapot

7. §⁸

- A kialakult beépítésű telektömbben az épületek elhelyezésének módját (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni:
 - Az előkert méretének a kialakult állapothoz (beépítés, illetve telek geometriája) kell igazodnia a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az építési övezet, illetve az övezet területén.
- Az illeszkedés szabályai oldalhatáron álló beépítés esetén:
 - Ott, ahol az övezeti előírások oldalhatáron álló beépítési módot írnak elő, de az a kialakult állapot miatt nem valósítható meg a meglévő beépítés fenntartható.
- Az illeszkedés szabályai zárt sorú beépítés esetén:
 - Ott, ahol zárt sorú beépítés alakult ki:
 - Az épület mélysége legfeljebb a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve, ha a szomszédos telkek nem beépítettek, akkor az SZT eltérő előírása hiányában legfeljebb 14 m lehet az övezeti előírások keretei között.
 - Az új tetőidomot a szomszédos tetősíkhöz igazodva legfeljebb 50 cm eltéréssel lehet kialakítani. A szomszédos (már meglévő) tetősíkokkal való összeépítés (csatlakozás) költségeit az építtető viseli.
 - „Műemléki környezet”-ben, „Helyi értékvédelmi terület”-en belül, ahol zárt sorú beépítés alakult ki – a kialakult utcakép védelme érdekében – új épület elhelyezése esetén épület-hézag létesítése is megengedett
 - Zártudvaros (a hátsó telekhatárig terjedő) beépítés csak védett épület, vagy az adott terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető. A zártudvaros épület építési munkái csak Önkormányzati Tervtanács, illetve a főépítész vélemény beszerzése után végezhető.
- Az építési vonal a kialakult telektömbben:
 - foghíj és saroktelek esetében: illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő,
 - ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen: illeszkedjék legalább két legközelebbi beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz.
- A kialakult telektömbben a legnagyobb homlokzatmagasság:
 - foghíj esetében nem haladhatja meg a csatlakozó szomszédos épületek azonos homlokzati oldalainak legnagyobb magasságának átlagát,

⁵ 16/2003. (V.20.) Ök.rend. az Önkormányzati Tervtanács létrehozásáról és működésének rendjéről

⁶ 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

⁷ 16/2003. (V.20.) Ök.rend. az Önkormányzati Tervtanács létrehozásáról és működésének rendjéről

⁸ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- b) saroktelek esetében, vagy ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, nem haladhatja meg:
 - 1. a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb építménymagasságát,
 - 2. az érintett utcaszakasz átlagos építménymagasságát.
- (6) Új magastető létesítését, magastető átalakítását szomszédos tetősíkhöz igazodva legfeljebb 50 cm eltéréssel lehet kialakítani, melynek illeszkednie kell az utcaképhez. A szomszédos (már meglévő) tetősíkokkal való összeépítés (csatlakozás) költségeit az építtető viseli.
 - a) Szabadon álló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge legyen közel azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszögével.
 - b) Zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 30 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, illetve foghíj beépítésnél a csatlakozás módját esetleg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.
- (7) A zárt sorú beépítésű épület esetében a homlokzat színezésének illeszkedését az épületet és legalább a két-két szomszédos csatlakozó épület színezését is bemutató, védett területen az érintett utcaszakaszt magában foglaló színtervben kell igazolni.
- (8) A HÉSZ hatályba lépésekor már kialakult (az épület külső határoló síkjainál legfeljebb 1,5 méterrel nagyobb) úszótelek esetében az építmények az építési övezeti előírásoknak megfelelően bővíthetők, átalakíthatók az alábbiak figyelembevételével:
 - a) a bővítés csak a megengedett legnagyobb építménymagasság és a csatlakozási előírások keretei között hajtható végre,
 - b) a meglévő építmények bővítése, átalakítása abban az esetben is megvalósítható, ha:
 - 1. az úszótelek meglévő beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, de a beépítettség nem növelhető,
 - 2. a telek zöldfelületi aránya nem éri el az építési övezetben előírt legkisebb mértéket

Általános közmű és közművesítési, valamint elektronikus hírközlési előírások

9. §⁹

- (1) A vegyes, a kisvárosias és a gazdasági övezeteket teljes közművesítéssel – legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetéssel-, a kertvárosias és üdülőövezeteket a teljes közmű meglétéig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (2) A közműveket, valamint azok biztonsági övezetét közterületen kell kialakítani. Amennyiben ez nem lehetséges, vagy a korábban kiépített közműhálózat nem közterületen létesült, úgy a közmű- és szállítóvezetékek valamint azok biztonsági övezete számára szolgalmi jogi bejegyzéssel helyet kell biztosítani. A szolgalmi jogot az ingatlan tulajdoni lapjára rá kell vezetetni. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával végezhető. Víziközművek telekhatáron kívül csak érvényes és jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában létesíthetők és üzemeltethetők.
- (3) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén végezhető.
- (4) A vonatkozó jogszabály alapján a vízbázisok külső védőterületén – korlátozásokkal – csak mezőgazdasági tevékenység végezhető. (Izd. térképi jelzés)
- (5) A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A tűzcsapot úgy kell elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint, hogy a védendő építményeknél 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (6) A vízvezetékek védőtávolság-igénye a vonatkozó előírásokban rögzítettek szerint biztosítandó.

⁹ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- (7) A zárt szennyvíztározó medencéből az összegyűjtött szennyvizet rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállíttatni.
- (8) A nyílt árokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (9) A település területén a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges.
- (10) A szennyvízcsatorna megépítése után legkésőbb 6 hónapon belül az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre. Ezután közműpótló létesítése és használata nem lehetséges. A zárt szennyvíztárolókat a közcsatornára való rákötés után szakszerűen fel kell számolni.
- (11) A szennyvízcsatorna rendszerbe csak a vonatkozó jogszabályok szerinti szennyvíz vezethető be, ellenkező esetben a szennyvíz előtisztításáról gondoskodni kell.
- (12) A település területén elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (13) Szennyvízcsatornába sem ingatlanon belül, sem közterületen csapadékvíz bevezetni nem szabad.
- (14) A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető a burkolt út hosszában.
- (15) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (5000 m²-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (17) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és szivárgófelületű burkolattal szabad.
- (18) A vízzáró burkolattal ellátott felületről összegyűlő csapadékvíz hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizet benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad a csapadékvíz elvezető közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.
- (19) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (20) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű fenntartási sávokat:
 - a) VIZIG kezelés esetén 6-6 m-t,
 - b) társulati kezelés esetén 4-4 m-t,
 - c) önkormányzati kezelés esetén 4-4 m-t,
 - d) nyílt árok mentén az egyik oldalán legalább 2 m-t, a másik oldalán legalább 1 m-t.
- (21) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (22) A települést érintő gázvezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.
- (23) A termékvezetékek szabvány szerinti védőtávolságát és a szakági előírásokat a területen be kell tartani.
- (24) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (25) A 6 m feletti hírközlési antennák létesítését az Önkormányzattal egyeztetni kell.
- (26) A jelenleg beépítetlen területek igénybevételekor használatba vételi engedély megszerzéséig az alap közműveket (vezetékes víz, elektromosáram) ki kell építeni.
- (27) A tervezett közműlétesítményeket közterületen kell kialakítani.

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- (28) Elektromos és távvezetékek az érintett közútkezelői és az önkormányzati tervtanácsi vélemény beszerzése után létesíthetők.
- (29) Új elektromos és távvezetékek létesítése csak földkábelvel lehetséges.
- (30) A település vezetékes villamosenergia-ellátását szolgáló 20 kV-os középfeszültségű villamoshálózatok mentén – a meglévő és tervezett szakaszokon – szabadvezetékes rendszer esetén biztonsági övezetet kell kijelölni és tartani, azaz:
- külterületen: a szélső fázisvezetőktől számított 5-5 m szükséges, összesen max. 14,0 m,
 - belterületen: a szélső fázisvezetőktől számított 2,5-2,5 m szükséges, összesen max. 8,0 m.
- (31) A nagynyomású gázvezeték biztonsági övezeteit a szabályozási terv tartalmazza.
- (32) Valamennyi, (korábban létesített) üzemen kívül helyezett, feszültségmentesített közép-, kisfeszültségű és távbeszélő szabadvezeték-hálózatot és oszlopos tartószerkezetet a tulajdonosnak le kell szerelni, anyagát megfelelő hulladék-lerakóhelyre szállítani és a terep helyreállítását (oszlopalap-gödör földvisszatöltését) elvégezni. Ugyanez vonatkozik a lebontásra kerülő 20 kV-os hálózatra és az oszlop transzformátorállomásra is.
- (33) Valamennyi tervezett közvilágítási berendezés és hálózat kialakításánál a vonatkozó villamosipari szabványos és a közvilágítási szabvány előírásai és ajánlásai szerint kell eljárni.

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

10. §¹⁰

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését –a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (2) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként –ha ezen rendelet másként nem rendelkezik– csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetületének területe vehető számításba.
- (3) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (4) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (5) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (6) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (7) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (8) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (9) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.
- (10) Lakóterület beépítésénél a tervezés előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsméretű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.

Reklámhordozók elhelyezésének általános szabályai

11. §¹¹

¹⁰ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- (1) A Város közigazgatási területén reklámhordozót létesíteni önállóan, épületen, vagy az ingatlanhoz tartozó építményen lehet.
- (2) Reklámhordozó műemléken, műemléki területen és középületen nem helyezhető el.
- (3) . Építési engedélyhez kötött világító felületű, vagy megvilágított felületű reklámhordozó létesítése esetén elvi építési engedélyt kell kérni..
- (4) Plakátok, hirdetések, falragaszok közterületen az erre a célra kijelölt táblákon, magánterületen a tulajdonos hozzájárulásával helyezhetők el.
- (5) Közterületen önálló hirdető-berendezést elhelyezni a közút berendezési sávjában csak a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembe vételével lehet.
- (6) Nem helyezhető el reklámhordozó a közterületen, ha
 - a) a közút területébe, vagy a közúti úrszelvénybe nyúlva,
 - b) a közút berendezési sávja gondozott zöldterület,
 - c) a terület közpark,
 - d) a kilátást gátolja, vagy városképi szempontból nem megfelelő,
 - e) elhelyezése balesetveszélyt okozhat.
- (7) Egyéb ingatlanon (lakóingatlanokat kivéve) reklámhordozót elhelyezni -a területre vonatkozó általános és részletes előírások mellett- az alábbiak szerint szabad:
 - a) az ingatlan kerítésével egybeépítve, annak magasságáig, a közterületbe legfeljebb 5 cm-t benyúlva,
 - b) az ingatlanon belül, az ott folytatott tevékenységhez szorosan kapcsolódó cég-címtábla (pl.: logó, üzemanyagtöltő állomás ártájékoztató oszlopa, stb.)
 - c) épületek, vagy az ingatlanhoz tartozó egyéb építmények homlokzatain, legfeljebb 2 m² felületig.
- (8) A reklámhordozó mérete bel- és külterületen legfeljebb 2 m² felületig terjedhet. Több, egymás mellett elhelyezett reklámhordozó felületének összessége sem haladhatja meg a 2 m²-t ingatlanonként.
- (9) A reklámhordozó pontos helyét és típusát a főépítéssel történt egyeztetés után kell megállapítani.
- (10) Épületen, vagy egyéb építményen elhelyezett reklámhordozóknak egymással, valamint az épület jellegével, homlokzatképzésével összhangban kell lennie.
- (11) Ideiglenes elhelyezésre legfeljebb 30 nap időtartamra van mód.
- (12) A reklámhordozó elhelyezéséért, a kötelező jó karbantartásért -függetlenül attól, hogy a reklámtáblát ki helyezte el és függetlenül annak tulajdonosától- az ingatlan tulajdonosa felel.
- (13) A Városon keresztül vezető számozott közutak mellett reklámhordozó csak a közútkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével létesíthető.
- (14) A reklámhordozók elhelyezésénél az Önkormányzat reklámhordozókról szóló rendeletének¹² előírásait is figyelembe kell venni.

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

31. §¹³

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (3) Az övezetekben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetek területén a 7. § (2)-(8) pontjait is alkalmazni kell.

¹¹ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

¹² 8/1999. Önk. rend. a reklámhordozókról

¹³ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

(5) Tetőtér megközelítésére szabad lépcső nem használható.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

33. §¹⁴

(1) Az építési övezet paraméterei:

Övezet jele	Vt-2
Beépítési mód	Kialakult
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0 (5,5*)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40%

*= ha a telek lejtése meghaladja a 15%-ot.

- (2) Az építési övezetben lakóépület; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.
- (3) A kialakítandó lakóépület egy lakására legalább 80 m² be nem épített, fennmaradó telekterületet kell biztosítani.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló legfeljebb 6 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Épített értékek védelme

75. §¹⁵

- (1) Pomáz közigazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:
- Ref. templom, klasszicista, 1814-1828. Hősök tere hrsz: 1,
 - Gör. kel. templom. Mai alakjában barokk, 1719-1722., Szerb u. hrsz.: 585,
 - R. k. templom, barokk, 1768. Átépitve. hrsz.: 601
 - Teleki-kastély, barokk, 1773. Templom tér 3.hrsz: 640/1
 - Vár- és templomrom, gótikus, 14-15. sz., Klissza, hrsz.:299 - mauzóleum); 298/3,
 - Római-kori villa maradványai. (Külterület), Lugi dűlő, hrsz: 0224/8,
 - Templomrom, középkori (Külterület) Sente-dűlő, hrsz: 045/1,
 - Nagykovácsi-pusztá, Kolostorrom, román stílusú, 12. sz. hrsz: 0355/1,
 - Kossuth u. 48. tájház, (hrs. 30.)
 - Marschalkó-ház, Orgona utca 11. sz. lakóház, (hrs. 1610/1)
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építményeket érintő engedélyezési eljárásokban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt elsőfokú hatóságként, a műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyekben szakhatóságként be kell vonni.
- (4) Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnék épületet, úgy azt helyi védelem alá kell venni.

¹⁴ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

¹⁵ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

- (5) A helyi védelem alatt álló épületek tömeg- és homlokzatalakítása a mai állapotnak megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyaghasználathoz kell igazodnia. Felújításukat az eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával, az eredeti anyagok alkalmazásával kell megoldani. Amennyiben az eredeti anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (tégla, kő, cserép, fa stb.).
- (6) A helyi védelem alatt álló épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
- (7) A helyi védelem alatt álló épület bővítése csak úgy lehetséges, hogy a változtatás során a legkisebb kárt szenvedje az épületek eredeti tömegaránya, homlokzati arányai. Utcaképe ne változzon.
- (8) A védett épület- és építményrészeket az épületekbe vissza kell építeni, a védett kerítéseket meg kell tartani.
- (9) Az épületekben belső átalakításokat csak az eredeti szerkezet és a belső értékek lehető legnagyobb mértékű megtartásával lehet elvégezni.
- (10) A helyi védelem alatt álló épületek, építmények bontására csak a védettség megszűnése után kerülhet sor, csak a műszaki és erkölcsi avulás beállta után. A bontási engedélykérelemhez az épület felmérési és fotódokumentációját is csatolni kell.
- (11) A helyi értékvédelmi területen bármilyen bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve új épület, építmény építése esetén az új épületrésznek illetve épületnek, építménynek karakterében, tömegalakításában illeszkednie kell a helyi védelem alá vont épület környezetében kialakult beépítési módhoz, karakterhez, tömegalakításhoz.
- (12) Az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a helyi értékvédelmi rendelet¹⁶ előírásait.
- (13) A helyi védelem alatt álló építészeti érték megőrzése érdekében törekedni kell az eredeti (vagy ahhoz közelálló) rendeltetésnek megfelelő használatra, ha ez nem megoldható, közcélú hasznosításra.
- (14) A hasznosítás módja a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (15) A helyi védelem alatt álló épület használati módjának megváltoztatásához az építetőnek örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíttetnie.
- (16) Védett épületet és részeit rendeltetésének megfelelően kell használni. Az épület falát árubemutatásra használni nem szabad. Árubemutatásra csak a kirakat használható.
- (17) Iparművészeti, restaurálási, továbbá a védett építmény jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkák végzéséhez az első fokú építésügyi hatóságnak a városi főépítész véleményének megkérése szükséges.
- (18) Védett épület csak a védettség törlése után bontható el. A bontás előtt az épület tulajdonosának kötelessége az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítése és a bontási engedélykérelemhez történő csatolása.
- (19) Ha az építészeti értéket az épület tömege képezi, úgy a bontás után a helyére azonos tömegű, vagy ahhoz erősen hasonló párkány- és gerincmagasságú, tetőidomú épület építhető.
- (20) A védett épületek, építmények környezetében az új épületek, építmények tömegarányait, főbb méreteit a környezetében lévő hagyományos épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.
- (21) Építési munkák engedélyezésére irányuló kérelemhez a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendeletében foglaltakon kívül csatolni kell:
 - a) bontás és átalakítás esetén fotódokumentációt és felmérési rajzokat,
 - b) homlokzati átalakítás esetén a meglévő és a tervezett homlokzati megjelenés környezetbe illesztését (színminta terv).

¹⁶ 17/2009. (05. 22.) Önk. rend. az építészeti és természeti értékek helyi védelméről

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

Régészeti lelőhelyek védelme 76.§¹⁷

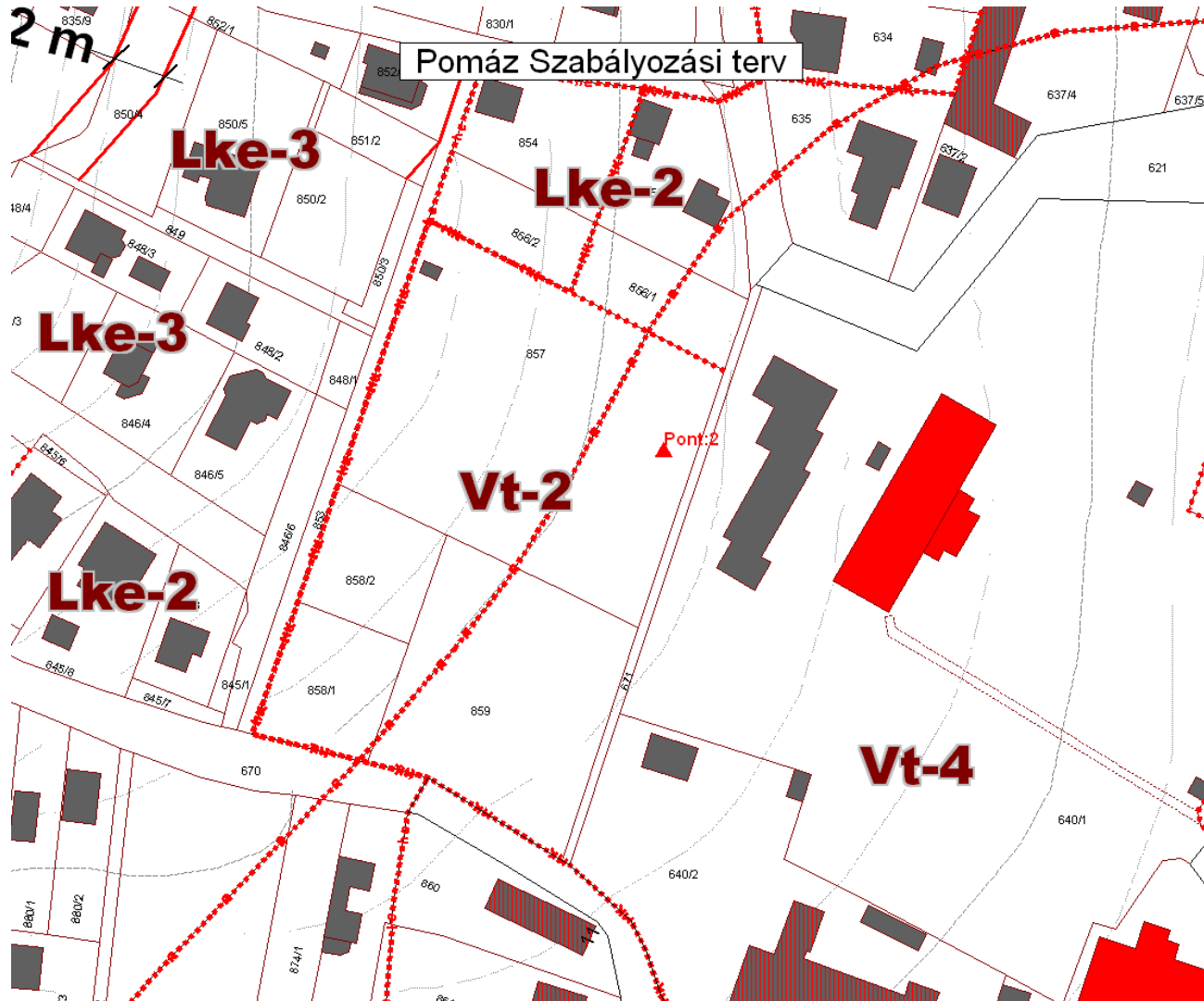
- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési, vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a Kulturális Örökségvédelmi hivatal engedélye szükséges:
 - minden 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, így különösen: kerítés, légvezeték tartóoszlopának földbe állításához, faültetéshez, tuskóirtásos fakitermeléshez, rigolírozáshoz, meliorizációhoz, szőlő és gyümölcsös telepítéséhez,
 - kavics-, föld- és anyagdepó, illetve feltöltés, töltés létesítéséhez;
 - fémkereső műszer használatához;
 - a lelőhely funkciójának, használati módjának megváltoztatásához;
 - reklám elhelyezéséhez;
 - a régészeti lelőhelyen régészeti parkok és bemutatóhelyek létesítéséhez;
 - a lelőhelyen található régészeti emlékek megóvási, konzerválási, restaurálási munkálataihoz;
 - régészeti lelőhelyen folytatott mindenfajta kutatáshoz, külön jogszabályban meghatározottak szerint;
 - a lelőhely részét képező épület, építmény vagy ennek maradványai bármely járószintjének, padlójának megbontásához.
- (3) A régészeti lelőhelyek területén, tervezett földmunkák megkezdése előtt megelőző feltárást kell végezni.
- (4) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. tv.) 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (5) A régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervlapok jelölik.

¹⁷ Módosította: 16/2010. (V. 19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2010. VI. 1-től

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.




















A 32/2006. (2007. III. 6.) önkormányzati rendelettel elfogadott, többször módosított Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 2. mellékletének (Belterületi szabályozási terv) részlete
Hatályos: 2010. 06. 01-től

















2011. 10. 11.

KIVONAT

A Pomáz, Eper u. 857 hrsz-ú telek értékesítéséhez

Felhívom figyelmét, hogy a tájékoztatás nem teljeskörű! Az ingatlanon építési munkát végezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a HÉSZ, valamint az egyéb ágazati jogszabályok előírásai alapján lehet! A teljes hatályos szöveg elérhető a Polgármesteri Hivatalban, valamint a <http://www.pomaz.hu> weboldalon.

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		közigazgatási terület határa
		belterület határa (és jellemzően beépítésre szánt terület határ is)
		meglévő belterületi határt megszüntető jel
		beépítésre szánt terület határa
		szabályozási vonal
		övezet, építési övezet határa
		övezet, építési övezet azonosítója <i>Az övezetazonosító és az övezeti paraméterek megegyeznek a HÉSZ vonatkozó részében alkalmazottakkal!</i>
		beültetési kötelezettségű terület határa
		elővásárlási joggal terhelt terület határa
EGYÉB JELEK		
		ártéri terület
		vízbázis hidrogeológiai "A" védőterülete
		vízbázis hidrogeológiai "B" védőterülete
		védősáv, védőövezet
		kerékpárút
		gyalogos átjáró
		tervezett telekhatár

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM		
		műemlék, műemlék épület
		műemléki környezet
		helyi művi érték, helyi védett épület - javasolt
		helyi értékvédelmi terület
		védett utcakép
		védetté nyilvánított régészeti lelőhely
		régészeti lelőhely (nyilvántartott régészeti lelőhely)
		kilátásvédelem
TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM		
		natura 2000 hálózati területe
		országos ökológiai hálózat - magterület
		országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
		országos ökológiai hálózat - pufferterrület
		nemzeti park
		fokozottan védett természeti terület
		ex lege védett terület (barlang védőterülete, földvár, forrás)
		földtani természeti érték (nyílt karszt terület)

Jelmagyarázat a 32/2006. (2007. III. 6.) önkormányzati rendelettel elfogadott, többször módosított Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 2. mellékletén (Belterületi szabályozási terv) Hatályos: 2010. 06. 01-től

2011. 10. 11.