

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

Pécel Város helyi építési szabályzatáról

Hatályos: 2022. 10. 29

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

Pécel Város helyi építési szabályzatáról

Hatályos: 2022. 10. 29

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdésében](#) és [13. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdés 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet 32. § \(6\) bekezdés c\) pontja](#) szerinti eljárás keretében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet 9. mellékletében](#) megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a

1. a Pécel, külterület 0311 helyrajzi számú telektömb Lke és Vt övezeti jelű ingatlanai, a 0307 helyrajzi számú és 0309 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti jelű ingatlanai;

2. a Pécel, belterület 3467/24 helyrajzi számú, 3467/25 helyrajzi számú és a 3467/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt terület telkei;

3. a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz jelű ingatlanai;

4. a Pécel, külterület 04 helyrajzi számú telektömb Lke övezeti besorolású ingatlanai;

5. a Pécel, külterület 0387/104 helyrajzi számú ingatlan.

(2) A szabályozási tervet (a továbbiakban: SZT) és annak jelmagyarázatát (SZT-A3-tól-A4-ig, SZT-B1-től B7-ig, SZT-C1-től C8-ig, SZT-D3-tól D9-ig, SZT-E4-től E8-ig, SZT-F3-tól F6-ig, SZT-G3-tól G7-ig, SZTH4-től H6-ig M=1:4000) az [1. melléklet](#) tartalmazza.

(3) Az építési övezetek telekalakítási és építési előírásait a [2. melléklet](#) rögzíti.

(4) A sajátos jogintézményeket (beültetési kötelezettséggel, elővásárlási joggal érintett ingatlanok) a [3. melléklet](#) tartalmazza.

(5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületek körét a [4. melléklet](#) rögzíti.

(6) A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolását az [5. melléklet](#) tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. agroturizmus: mezőgazdasági területre vagy mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus, amely elsősorban a mezőgazdaságba tartozó növénytermesztés, állattenyésztés, élelmiszer-feldolgozás körébe tartozó igénybevételre vagy azok hasznosítására épül;

2. átmenő telek: az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkert határvonala van és nem saroktelek;

3. áttört kerítés: az a kerítés, amely a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 50 %-ban átlátható, az összes felület a lábazatot is tartalmazza;

4. beépíthető telekrész: beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az épületek az övezeti előírások szerinti telek-beépítettség mértékéig helyezhetők el;

5. fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarkon elhelyezkedő – építési telek;

6. főépület: az építési övezetben vagy övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület;

7. középvízi meder: a vízfolyás vagy állóvíz átlagos vízállása, középvíznél az átlagos vízállás által elfoglalt mederszelvény;

8. közlekedést kiszolgáló építmények: azon építmények, melyeket a közúti és kötöttpályás közlekedés fenntartásához, üzemeltetéséhez és működtetéséhez szükségesek;

9. közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, melyre műszaki terv alapján, annak számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásban;

10. lábon álló kerti tető: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet;

11. magánút kialakítása: ahol az egyes övezeti vagy építési övezeti előírások közművesítettségi előírásának megfelelően az út alatt valamennyi magánvezeték (szennyvíz, ivóvíz, földkábeles elektromos áramellátás, hírközlés, világítás) kiépítésre került, az út felülete a kategóriájának megfelelő felépítésű szilárd burkolattal ellátott, legalább egyoldali szilárd burkolatú járda és kialakított, működőképés felszíni vízelvezetés biztosított;

12. melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetés rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület;

13. nem zavaró hatású tevékenység: olyan termelés, szolgáltatás, mely gépjármű vagy személyi forgalma, zaj- és rezgésterhelése, légszennyezése, hulladék vagy veszélyes hulladék termelése kimutathatóan a káros határértéken alul van és a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelmények teljesülnek;

14. parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízellátási- és vízelvezető mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;

15. szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető összes épület összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, beleértve a pinceszintet is, kivéve a *-gal jelölt szintterületi mutató értéket, ami a terepszint feletti szintterületi mutató értékére vonatkozik;

16. támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított terepszint alatti előkert személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m;

17. terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti épületszerkezetek bruttó alapterületének együttese;

18. tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetület összes felületének kevesebb, mint 50 %-ban átlátható, az összes felület a lábazatot is tartalmazza;

19. zárványtelek: telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) A szabályozás kötelező elemei:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) kötelező megszüntető jel.

(2) A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemei:

- a) építési vonal,
- b) beépíthető telekrész,
- c) építési hely,
- d) telek be nem építhető része,
- e) meglévő és tervezett gyalogút,
- f) tervezett kerékpárút,
- g) építmény-elhelyezési sáv,
- h) közműsáv,
- i) jelzett méretek.

4. § Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőtávolság,
- b) P+R rendszerű parkolás,
- c) művi értékvédelem,

- ca) műemlék,
- cb) műemléki környezet határa,
- cc) régészeti lelőhely határa,
- cd) helyi egyedi védelem,
- ce) helyi egyedi műtárgy,
- d) táj- és természetvédelem
- da) országos ökológiai hálózat, magterület, ökológiai folyosó
- db) tájlépvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- dc) ex lege védett természeti terület
- dd) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- de) helyi jelentőségű védett természeti érték.

5. § A [3. § \(1\)–\(2\) bekezdés](#)ben fel nem sorolt SZT-ben ábrázolt szabályozási elemek, tájékoztató elemek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

6. § A jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség
- b) elővásárlási jog

II. Fejezet

Közlekedési területek, közterületek, magánutak, parkolók és zöldfelületek alakítására vonatkozó előírások

4. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

7. § (1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, járdák és gyalogutak, közforgalmú vasutak, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a közmű és a hírközlés építményei, valamint a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közutak, magánutak területén elhelyezhető építmény a közlekedést szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kioszk akkor létesíthető, ha

- a) egyéb jogszabály azt lehetővé teszi
- b) kizárólag sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, nyilvános illemhely vagy virágárusítás rendeltetésű, és

c) az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogos közlekedést is magába foglaló szabad sáv szélessége legalább 3 m.

(4) Zöldterületen csupán nyilvános illemhely rendeltetésű kiosk létesíthető.

(5) Meglévő kiosk rendeltetését a [7. § \(3\) bekezdés b\) pont](#)jában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.

(6) A közlekedési területek övezetei:

a) KÖa jelű M0 autópálya övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;

b) KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;

c) KÖu-2 jelű országos mellékút övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;

d) KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete, közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;

e) KÖu jelű kiszolgáló utak övezete a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;

f) KÖk jelű kötött pályás közlekedési terület közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.

(7) A külterületi települési utak esetében a telekhatáruktól számítva 10-10 m területen épület nem helyezhető el.

(8) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

(9) Az új közutak szabályozási szélessége - a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában -

a) lakóövezet és településközpont vegyes övezet esetén legalább 12 m,

b) gazdasági övezet esetén legalább 14 m,

c) beépítésre nem szánt területen legalább 12 m.

(10) Belterületen a kapubeajtókat egységes műszaki előírásokkal a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubeajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással, valamint a [24. § \(7\) bekezdés](#) előírásainak figyelembevételével valósítható meg.

(11) Az országos közforgalmú vasúti területen belül, a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 m-es távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembehaltó nyilatkozat alapján történhet.

(12) Kertvárosias és falusias lakóterületen lakásonként egy, ingatlanonként legfeljebb kettő, legfeljebb 3 m széles; kisvárosias és településközpont vegyes területen épületenként egy, de telkenként legfeljebb kettő, 3-3 m, vagy összevonva egy 6 m széles kapubeajtó létesíthető.

5. Közterületek általános előírásai

8. § A közterületek rendeltetésüknek megfelelő célra, a település rendjéről szóló helyi önkormányzati rendelet figyelembevételével használhatók.

6. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

9. § (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.

(2) A lakó, vegyes és különleges övezetekben a magánút szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 10 m, 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12 m, a szükséges közművezetékek, a térvilágítás és a felszíni vízelvezetés biztosítása és legalább egyoldali fasor létesítése mellett.

(3) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút szélessége legalább 14 m.

(4) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút szélessége legalább 14 m.

(5) Minden magánútról kiszolgált telek esetében biztosítani kell a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését.

(6) A magánút szélessége legalább a [9. § \(2\) bekezdése](#) szerint alakítandó ki, annak érdekében, hogy a biztonságos közlekedés feltételei és a szükséges közművezetékek, magánvezetékek elhelyezése biztosítható legyen.

7. Parkolásra vonatkozó előírások

10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(a továbbiakban: OTÉK\)](#) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. AVi övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó [OTÉK](#) szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

(3) A [\(2\) bekezdés](#) szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.

8. Zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

11. § (1) A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, gyorsan növő és szennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.

(2) 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.

(3) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

(4) Az építési övezetekben, övezetekben, az előírt zöldfelület legkisebb mértékébe

- a) a 0,3-0,79 m közötti termőrétégű tetőkert 15%-ban,
- b) a 0,8-1,19 m közötti termőrétégű tetőkert 40%-ban,
- c) az 1,2 m-es, vagy attól vastagabb termőrétégű tetőkert 75%-ban számítható be.

(5) A [\(4\) bekezdés](#) szerinti zöldfelületbe a 2,5 m²-nél kisebb felület nem számítható be.

(6) A zöldfelület számításba

a) a beton gyephézagos elemekkel fedett területek méretének 35%-a vehető figyelembe, azzal, hogy a zöldfelületnek legfeljebb 30%-át,

b) a műanyag gyepráccsal kialakított területek méretének 50%-a vehető figyelembe, azzal, hogy a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át

tehetik ki.

(7) Az építési teleknek az adott övezetbe tartozóan előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(8) Közintézményi rendeltetésű főépület megléte vagy elhelyezése esetén a [\(6\) bekezdés](#) rendelkezéseit nem kell figyelembe venni.

III. Fejezet

Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai

12. § (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az [1. melléklet](#) szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.

(2) A régészeti lelőhelyeket az [1. melléklet](#) szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.

(3) A helyi védelem alatt álló területekről és építményekről, valamint az ezekre vonatkozó építési szabályokról a településképző védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik, melyet e rendelettel összhangban kell alkalmazni.

IV. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

9. A föld védelmének általános előírásai

13. § (1) A földmozgatással járó építési, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során nedvesítéssel, takarással biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A területfeltöltések esetén a talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, talajvizet nem károsítja. Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal, beépítésre szánt területen emellett még nem szennyezett inert anyaggal lehet végezni. A mélyépítési munkák során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.

10. A vizek védelmének előírásai

14. § (1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása, még ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületen a szennyvíz csak közcSATornába vezethető, közműpótló vagy egyedi szennyvíztisztító nem alkalmazható.

(3) Külterületen és beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcSATornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító a vonatkozó jogszabályi előírások szerint létesíthető.

(4) A közterületen keletkezett szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba. Az egyes ingatlanokra és épületekre lehullott csapadékvizet az ingatlanon kell összegyűjteni és kezelni, az a közterületi csapadékvízelvezető rendszerbe nem vezethető be.

(5) Felszíni víztől vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-es távolságon belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.

(6) Az önkormányzati engedélyezésű sekély mélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való legkisebb védőtávolságok:

a) lakó épület esetében 15 m,

b) melléképület esetében 5 m,

c) istálló esetében 10 m,

d) azonos réteget beszűrőző szomszédos kút esetében 25 m.

11. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

15. § A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést a Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében foglaltaknak megfelelően kell végezni.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. Telekalakítás

16. § (1) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az a meglévő zárványtelek feltárására szolgál. A nyél szélességének legalább 4 m-nek kell lennie.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében kerül sor, a tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési telek legkisebb kialakítható telekméretét.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően vagy a közterület céljára szánt telekrész figyelembevételével végezhető.

(4) A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt elő-, oldal- és hátsókertjének kialakítását, valamint szabályszerű beépítési előírásait a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.

(5) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,

b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(6) Lakó építési övezetekben saroktelek esetén a [2. melléklet](#)ben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.

(7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, közlekedési területek, közterületek, magánutak céljára, az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(8) Az Lk, az Lke, az Lf építési övezetekben legfeljebb 2000 m², a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m² telekterület nagyságig vonhatók össze telkek.

(9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhöz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

(10) Mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, közkert, közpark, vízgazdálkodási és közlekedési övezetekben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén a [2. melléklet](#)ben meghatározott, a kialakítható telek megengedett legkisebb területének értékétől el lehet térni.

13. Elővásárlási jog

17. § Pécel Város Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg a [3. melléklet](#)ben felsorolt ingatlanok esetében.

14. Beültetési kötelezettség

18. § (1) Az SZT-n jelölt helyeken és a [3. melléklet](#)ében felsorolt ingatlanok esetében, telken belül fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - tömör, többszintes növényállománnyal, zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani.

(3) Az építési telken, a tervezett főépület megépítésével egyidejűleg fás szárú növényzetet kell telepíteni, amelynek fajtáit a Képviselő-testület településkép védelméről szóló rendelete tartalmazza.

VI. Fejezet

Közművek előírásai

15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások, valamint a Kb-km jelű övezetre vonatkozó előírások

19. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezetékjogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőséget biztosítani.

(3) Közforgalmú út és magánút építésénél, útrekonstrukciónál

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) beépítésre szánt területen a közvilágítás kiépítéséről,
- e) legalább egyoldalú burkolt járda megépítéséről

gondoskodni kell.

(4) Magánút létesítése esetén

- a) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni és közhálózathoz való csatlakozásnál a fogyasztás mértékét mérőórák beiktatásával kell mérni,
- b) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
- c) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni, és járda építésének is helyet kell biztosítani.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) a beépítésre szánt területek közterületein a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a 10 m-t meghaladó, de a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) a 12 m szabályozási szélességet elérő vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg;
 - b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával vagy zárt csapadékcatorna építésével engedélyezett módon kell megoldani.

16. Közművesítés mértékének az előírása

20. § Új épület építése, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló [312/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet 18. § \(1\) bekezdés e\) pontjában](#) rögzítettek kivételével a következő előírásokat kell figyelembe venni:

- a) a beépítésre szánt területen biztosítani kell
 - aa) a teljes közműellátást, kivéve, ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna-hálózat,
 - ab) a részleges közműellátást, valamint azt, hogy a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzött legalább olyan tisztítási fokon essenek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem lehet veszélyeztetett;
 - b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítani kell
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátást,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátást,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásainak teljesülését,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem lehet veszélyeztetett;
 - c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítani kell:
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, kivéve ahol az egyes övezeti előírások másként rendelkeznek.

17. Vízellátás

21. § (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével, vagy a beépítésre nem szánt telektömbökben pedig egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad.

(2) Közterületen, új vízálózat építésénél, rekonstrukciójánál

a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,

b) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,

c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(3) Ha a mértékadó külső tűzvízigény a közhálózatról nem biztosítható, a közhálózat által biztosítható tűzvízigény feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges.

18. Szennyvízelvezetés

22. § (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a nyers szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

(2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornarendszer építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen, különös tekintettel az országos vízminőség védelmi területekre, vízbázisvédelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást 1 éven belül ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül;

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,5 m³-t, és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását.

(4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 0,5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani;

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 0,5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha a következő előírások együttesen teljesülnek

ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

bc) a tisztító-berendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesíti, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;

(2) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszert ki kell építeni.

(3) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése hordalékfogón keresztül lehetséges.

(4) A telek beépítésének, burkoltságának növelése miatt elvezetendő többletcsapadékvíz mennyiség visszatartásáról telken belül kell gondoskodni (különösen: ciszterna, műanyag tartály, műanyagkazettás tárolórendszer, telek széli nyílt árok). Minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felület után legalább 1 m³ vízvisszatartási igénnyel kell számolni. A záportározó túlfolyójából a

csapadékvizet csak szűkített kifolyással - a befogadó kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint – lehet elvezetni.

(5) A záportározó célú tározó automatikus ürülését biztosítani szükséges. Egyéb vízgazdálkodási célra (locsólóvíz tározóként) csak a záportározó tározókapacitáson felül létesített térfogatrészt használható.

(6) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat, valamint a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkolókat és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjait kiemelt szegéllyel kell kivitelezni és vízzáró burkolattal kell ellátni úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlt csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Ezekben a nagyobb parkolóknak gyeprácsos, "zöld" parkoló létesítése tilos.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az áterezst úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsibehajtó 3 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok vagy a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,

b) a személybejárat céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,

c) a csapadékvíz-elvezetés akadálymentes legyen.

(8) A [\(7\) bekezdés](#) szerinti esetben, amennyiben a kezelő az Önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.

(9) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz-tároló túlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni, a kezelő előzetes engedélyével.

(10) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni.

21. Földgázellátás

25. § Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak a talajban építhető.

22. Villamosenergia-ellátás

26. § (1) Területgazdálkodás érdekében, beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója vagy új hálózat kiépítése esetén a településarculati kézikönyv és a Képviselő-testület településkép védelméről szóló rendeletének előírásait kell figyelembe venni.

(2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

27. § Területgazdálkodás érdekében, beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a Képviselő-testület településkép védelméről szóló rendeletében előírtak szerint építhető.

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. § A vezeték nélküli szolgáltatás hálózatai és egyéb műszaki létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településarculati kézikönyv és a Képviselő-testület településkép védelméről szóló rendelete rögzíti.

25. Megújulóenergia-termelő létesítmények

29. § (1) Közcélú energiatermelést szolgáló, megújuló energiahordozót hasznosító erőmű csak az arra kijelölt és az azt megengedő övezetben létesíthető.

(2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű kivételével, szél erőmű, szél erőmű park, kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.

(3) A 0,5 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű kizárólag gazdasági területen és a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

26. Általános építési előírások

30. § (1) Az épületeket, építményeket építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendeletben \(a továbbiakban: OTÉK\)](#) előírt elő-, oldal- és hátsó kert területére vonatkozó megengedő és korlátozó építmény-elhelyezési előírásokat.

(2) Kialakult beépítésű telek tömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezését) az építési övezet határozza meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.

(3) Az Lf, Lke, Lk jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 m lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(4) A beépítésre szánt területek övezetein a telkeknek azon része, amely az országos ökológiai hálózat által fedett, építményt, épületet és burkolatot kialakítani nem lehet, a telekrészen kialakult növényzet megtartandó.

(5) Ha egy telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimálisan kialakítható telekterület, az egyéb építési előírások betartásával, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig és feltételekkel beépíthető.

(6) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken és építési helyen belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(7) A lakó és településközpont vegyes építési övezetekben üvegház, fóliasátor az építési teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától számított 1,5 m távolságon kívül, a főépítmény és a hátsó telekhatár közötti részen helyezhető el.

(8) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 m-en belül épület nem építhető, a telek ezen 10 m-es szélességében - kivétel a patak kezelési sávját - kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

(9) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1-1 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. A rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.

(10) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 m-es sávjában nem változtatható meg, kivéve a jogszerűen elhelyezett épület alapterületét.

(11) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal

a) legfeljebb 2 m magas és

b) a szomszédos telek felé eső széle, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.

(12) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót és kerítést.

(13) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet.

(14) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(15) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével – összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.

(16) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.

(17) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(18) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet, állattartó építményt a főépülettel azonos határvonalon kell elhelyezni.

(19) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképület, állattartó építmény, épületrész

a) az oldalhatárral párhuzamosan mért hossza legfeljebb 10 m, valamint

b) az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 4 m-t, de nem lehet magasabb a főépület oldalhatárra néző homlokzatmagasságánál.

(20) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.

(21) Melléképületet, állattartó építményt alapincézni nem lehet. Önálló pince építési helyen belül építhető.

(22) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.

(23) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12 m² lehet.

(24) A közterülettől mért előkert 5 m-es területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél egyik oldalkert sem éri el a 3 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.

(25) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

(26) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.

(27) Lakóterület építési övezeteiben csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

(28) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata - kivéve a gazdasági övezetek területét - nem megengedett.

(29) Építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján az ingatlanon zajló építési munkálatok idejére - kizárólag átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából - felvonulási épületként konténer, mobilház, időszakos épület, lakókocsi elhelyezhető és használható.

(30) Lakókocsi építményként történő elhelyezése és használata nem megengedett, kivéve

a) közterületen, az Önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést szolgáló lakókocsi, konténer a rendezvény idejére elhelyezhető és használható,

b) lakó- és intézményi területeken egy építési telken - kizárólag parkolás céljából - egy darab, az építési telken nem kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, nem lakhatást szolgáló lakókocsi elhelyezhető.

(31) Lakóterület, intézményi terület, településközpont vegyes terület és helyi központ területének építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

a) jégverem, zöldségverem;

b) trágyatároló;

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(32) A [\(31\) bekezdés](#) szerinti tilalom nem vonatkozik a falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterületre, ahol közforgalmat kiszolgáló üzemanyag töltőállomás elhelyezhető.

27. Az elő-, oldal- és hátsókert kialakításának szabályai

31. § (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor a kötelező előírásokat kell figyelembe venni:

a) településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is;

b) saroktelek esetén az előkert méretének a csatlakozó utcák telkei építési vonalához igazodónak kell lennie;

c) új épület előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;

d) az előkert mélysége - mely egyben építési vonal is - 7 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes;

e) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal

ea) lakóövezetek esetében 7 m, mely egyben kötelező építési vonal is,

eb) gazdasági építési övezetek esetében 10 m.

(2) Az oldalkert szélessége:

a) szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a [2. melléklet](#)ben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik;

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a 14 m alatti telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, az épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni;

c) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a 14 m vagy ezt meghaladó telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, kötelező építési vonalat kell felvenni a telekhatártól 1 m-re;

d) oldalhatáron álló és ikres beépítés esetében

da) 14 m telekszélességet elérő építési telek esetében legalább 5 m,

db) 14 m telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4 m.

(3) A 11 m telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 3 m az oldalkert szélessége. Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző – oldalhatár felőli - homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a [2. melléklet](#)ben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(4) Építési helyen kívül lévő épület megtartható, felújítható, de bővítése - beleértve a tetőtér beépítését és az emeletráépítést is - csak az övezeti előírások betartásával, építési helyen belül lehetséges.

(5) A hátsókert a 15 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében legalább 1,5 m, azzal, hogy

a) nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát,

b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,

c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a [2. melléklet](#)ben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni akkor lehet, ha a SZT attól eltérő építési helyet határoz meg.

28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

32. § (1) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések vagy bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű részsík alakíthatók ki.

(2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével -, a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében a következők szerint módosítható:

a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,

b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.

(3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

29. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. § (1) Lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén helyezhető el.

(2) Ló és kishaszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség - istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel - egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való legkisebb távolsága:

a) lóistálló esetében

aa) a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m,

ab) fűrt vagy ásott kúttól 25 m,

ac) szomszéd lakóépülettől 15 m;

b) kistestű haszonállat tartására, elhelyezésére szolgáló ól, ketrec, kifutó esetében

ba) a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m,

bb) fűrt vagy ásott kúttól 25 m,

bc) szomszéd lakóépülettől 10 m,

(3) Trágyadepó és trágyalé tároló legkisebb távolsága

a) lakóépülettől legalább 16 m,

b) közterülettől legalább 16 m,

- c) fűrt vagy ásott kúttól legalább 25 m,
- d) szomszéd lakóépülettől legalább 16 m,
- e) felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolság.

(4) Építési övezetben a használat tartására szolgáló épületek beépíthető alapterülete az építési övezetben meghatározott beépítettség mértékének legfeljebb 25 %-a lehet.

(5) A történeti településrészben, a településközpont területén használat tartására szolgáló építmény, építményrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől számított legalább 10 m-es védőtávolság megtartásával építhető.

30. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

34. § A település - külön előírásban meghatározott katasztrófavédelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített – katasztrófa-elhárítási, védelmi tervének előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

35. § (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lk jelű kisvárosias lakó építési övezet,
- b) Lke jelű kertvárosias lakó építési övezet,
- c) Lf jelű falusias lakó építési övezet,
- d) Vt jelű településközponti vegyes építési övezet,
- e) Vi jelű intézményi építési övezet,
- f) Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet,
- g) Üh jelű üdülő területek építési övezet,
- h) Keü jelű különleges egészségügyi építési övezet,
- i) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet,
- j) Ktt jelű különleges tájképi tanyás építési övezet,
- k) Kre jelű különleges rekreációs építési övezet.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti építési övezetek övezeti előírásait a [2. melléklet](#) tartalmazza.

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.

(2) A lakóépületben a lakórendelattetéssel vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendelattetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a [4. melléklet](#) rögzíti.

33. Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37. § (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyeknek a már kialakult beépítettsége meghaladja az építési övezetre meghatározott előírásokat, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést is, csak a [2. melléklet](#) 1.1. táblázatában szereplő építési előírások betartásával végezhető, figyelembe véve a [30.](#) és [31. §](#) rendelkezéseit.

(2) A Lk-SZ/9 építési övezet azon telkein, amelyek az országos ökológiai hálózat területén helyezkednek el, beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein

a) a területen elhelyezhető igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban;

b) telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető.

(4) Lk-SZ/6 építési övezet területén telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület és épületenként legfeljebb nyolc lakás helyezhető el.

(5) Lk-SZ/1, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(6) Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/11 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

34. Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

38. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.

(2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.

(3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

(5) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a [4. melléklet](#) rögzíti.

(6) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésenként

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
- c) sport

rendeltetés is létesíthető az építési övezetek [2. melléklet](#) 1.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem helyezhető el

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
- b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a [4. melléklet](#)ben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m² alapterülettel kell nagyobbak lennie.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltató rendeltetés elhelyezhető.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 350 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,

c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladékártálytároló legfeljebb 5 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.

(18) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.

(19) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(20) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a [2. melléklet](#)ben szereplő, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

35. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

39. § (1) Lke-SZ/1 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2)¹ Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-O/6, Lke-Z/7 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

36. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

40. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.

(2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.

(3) Falusias lakóterületen önállóan lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) A lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületeket a [4. melléklet](#) rögzíti.

(5) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

(6) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti,
- c) sport

rendeltetés is létesíthető az építési övezetek [2. melléklet](#) 1.3. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem helyezhető el

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység céljára szolgáló épület,
- b) telepengedély-köteles tevékenység céljára szolgáló épület,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a [4. melléklet](#)ben felsorolt tevékenység céljára szolgáló épület.

(8) Falusias lakóterületen parkolóterület és garázs kialakítása a 3,5 t önsúlyt meghaladó gépjárművek számára nem megengedett.

(9) Falusias lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységéhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a tároló területének a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül legalább nettó 4 m² alapterülettel kell nagyobbak lennie.

(10) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag a közúti közlekedési területtel, valamint olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.

(11) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(12) Falusias lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(13) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(14) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3 m-es teleksávban, valamint az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(15) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképület

- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6 m lehet,
- c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.

(16) Falusias lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(17) Falusias lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsibejáró helyezhető el, bejárónként legfeljebb 3,5 m szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6 m szélességgel.

(18) Falusias lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leajtó és lépcső 1 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe kell beszámítani.

(19) A falusias lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(20) A falusias lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében a szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a [2. melléklet](#)ben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

37. Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

41. § (1) Lf-O/1, Lf-SZ/4, Lf-SZ/5, Lf-I/6 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2) Lf-O/2, Lf-O/3, Lf-SZ/7 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

38. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

42. § (1) A településközpont vegyes övezetek jellemzően vegyes rendeltetésű és a település működését biztosító épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

a) telkenként egy épület, legfeljebb két lakással, kivéve ahol az építési övezeti előírás, ettől eltérően rendelkezik;

b) igazgatási, iroda rendeltetésű épület;

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület;

e) kulturális, közösségi szórakoztató épület;

f) sport rendeltetésű épület;

g) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású rendeltetésű épület, ahol az övezeti előírás ezt nem tiltja;

h) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület az [2. melléklet](#) 1.4. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

39. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

43. § (1) A Vt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-áig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető, az általános előírások figyelembevételével. A telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(2) AVt-SZ/4 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés - amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át - kizárólag a [42. § \(2\) bekezdés](#) felsorolt b)-h) pontokban felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

(3) Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3, Vt-SZ/4 építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb két lakás létesíthető.

(4) A Vt-Z/5 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Az építési övezet területén legfeljebb 16 lakás létesíthető, amelyek a földszinten nem helyezhetők el. Az épületben legfeljebb négy használati szint helyezhető el.

40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területén – az [\(1\) bekezdés](#)ben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálól db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) állattartó épület.

41. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek részletes előírásai

45. § (1) Vi-SZ/1/1 építési övezet területén önálló lakás, lakóépület nem helyezhető el. Lakás a tényleges beépítés nettó szintterületének 10%-án helyezhető el és egyéb, a [44. § \(1\)](#) és [\(2\) bekezdés](#)ben felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

(2) A Vi-SZ/2, építési övezet területén kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. A lakó rendeltetés nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át, és kizárólag a [44. § \(1\)](#) és [\(2\) bekezdés](#)ben felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

42. A gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek általános előírásai

46. § (1) Az építési övezet területe környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény;

b) igazgatási, iroda épület;

c) parkolóház, üzemanyagtöltő;

d) sportépület és -építmény;

e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át;

f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épület, a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként, amely legfeljebb bruttó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(3) Az építési övezet telkei legfeljebb 2 m magas kerítéssel keríthetők le.

(4) Az előkert zöldterületként alakítandó ki. Az előkert területén kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.

(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények legmagasabb pontja - különösen siló, víztorony, kémény - magassága nem lehet több 30 m-nél. Az egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.

(6) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(7) SZT-n a „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a [\(9\) bekezdés](#)ben előírtakat.

(8) A Gksz építési övezetekben a következők kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve, ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg:

a) állattartó épület, állatkifutó;

b) trágyatároló, komposztáló;

c) ömlesztettanyag-tároló.

(9) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben a [\(2\) bekezdés](#)ben felsorolt rendeltetésű épületeken kívül szálláshely rendeltetésű, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.

(10) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

(11) A Gksz-SZ/1 építési övezetbe tartozó, az Isaszegi út – Rákos-patak - Budapest-Hatvan vasúti terület – mezőgazdasági terület által határolt terület egyedi előírásai:

a) az építési övezetben kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási, iroda, kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátás célú építmény, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el;

b) az építési övezetben a [\(4\) bekezdés](#)ben előírtakat nem kell alkalmazni;

c) az építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell alkalmazni;

d) beültetési kötelezettséget a szabályozási tervlapon jelölt telekhatár mentén, 3 m szélességben Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló [31/2017. \(XII. 20.\) önkormányzati rendelete \(a továbbiakban: Tkr.\)](#) szerint kell megvalósítani;

e) a területre hulló csapadékot a területen belül kell hasznosítani, szikkasztani és a burkolt felszínről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülhetnek szikkasztásra.

43. Hétvégi házas üdülőterületek (Üh) általános előírásai

47. § (1) A hétvégi házas területen elsősorban a 4 m párkánymagasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek helyezhetők el a [2. melléklet](#) 1.7. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával, de legfeljebb összesen nettó 150 m² alapterülettel, egy üdülőegység esetén legfeljebb 100 m².

(2) 800 m² alatti ingatlan beépítése nem lehetséges.

44. Különleges területek (K) építési övezeteinek részletes előírásai

48. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területek az építési övezeti tervben jelölteknek megfelelően a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) Keü jelű különleges egészségügyi épületek elhelyezésére szolgáló terület,

b) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezet,

c) Ktt jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet,

d) Kre különleges rekreációs övezet.

49. § A Keü-SZ/1 jelű különleges egészségügyi területeken egészségügyi tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki a rendelet [2. melléklet](#)ének 1.8. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

50. § (1) 1) A Kmü-SZ/1 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági célú tárolási, feldolgozási, állattartási célú mezőgazdasági és az egyéb gazdasági tevékenységgel kapcsolatos üzemi épületek és építmények alakíthatóak ki.

(2) A Kmü-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) az elhelyezhető épületek: üzemi, raktározási, állattartó, irodai és szociális épületek, valamint az egyéb mezőgazdasági, tároló, gépszín, technikai jellegű és közműépítmények, legfeljebb 2 db

szolgálati lakás létesíthetők a [2. melléklet](#) 1.8. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával, amely övezetben a lakás legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 10 %-át;

b) az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 7,5 m, a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 20 m.

51. § (1) A Ktt-SZ/1, Ktt-SZ/2, Ktt-SZ/3 jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági terület a családi gazdálkodás területe, ahol az állattartás, a növénytermesztés, valamint az erdőgazdálkodás célját szolgáló gazdasági rendeltetésű épületek és építmények alakíthatóak ki, továbbá lakó rendeltetés csak az 5000 m²-t meghaladó telken, a ténylegesen beépített nettó szintterület nettó 30 %-án, de legfeljebb 150 m²-es alapterülettel valósítható meg a [2. melléklet](#) 1.8. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A Ktt-SZ/3 jelű építési övezetben az [\(1\) bekezdés](#)ben felsorolt rendeltetésű épületeken kívül kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető.

52. § (1) Kre/SZ különleges beépítésre szánt rekreációs terület övezetében lakó és gazdasági épület nem helyezhető el.

(2) Az övezetekben a szállás, vendéglátás, sportolás épületei és építményei helyezhetők el.

(3) Az övezetekben kialakított gépjárműforgalmat szolgáló utak és parkolók felületi aránya nem haladhatja meg a terület 20%-át.

IX. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírása

45. A beépítésre nem szánt területek építési övezeti besorolása

53. § (1) A beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagozódnak:

1. Köu jelű közlekedési területek övezete,
2. Kök jelű kötött pályás közlekedési területek övezete,
3. Zkk jelű közkert zöldterület övezete,
4. Zkp jelű közpark zöldterület övezete,
5. Eg jelű gazdasági erdőterület övezete,
6. Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete,
7. Ek jelű közjóléti célt szolgáló, rekreációs erdőterület övezete,
8. Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete,
9. V jelű vízgazdálkodási övezet,
10. Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
11. Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,

12. Kb-szv jelű különleges szennyvíztisztító terület övezete,

13. K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,

14. Kbt jelű különleges tanyás területek övezete,

15. Kb-km jelű különleges közmű területek övezete,

16. Kb-re jelű különleges rekreációs terület,

17. Kb-REü jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti övezetekre vonatkozó előírásokat a rendelet [2. melléklete](#) tartalmazza.

46. Zöldterületek (Zkk, Zkp) általános előírásai

54. § (1) Az övezetek területén a pihenést és testedzést szolgáló építmény, játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok, sétaút, pihenőhely, tornapálya, kiszolgáló létesítmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. A [2. melléklet](#) 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

55. § (1) Az erdőövezetek telkei a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdőövezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők a [2. melléklet](#) 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(3) A kialakítható erdészeti létesítmények:

a) erdészeti magánút,

b) erdei vasút,

c) az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét vagy az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy,

d) legfeljebb 2 m magas lábazat nélküli kerítés.

(4) Erdőterület igénybevételével járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.

(5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.

(6) Az erdőterület és annak arra fenntartott területének övezeteiben amennyiben beépítés lehetséges, akkor a beépítési lehetőség kihasználásának százalékában a legkisebb zöldfelületi mértéken belül a beépítés százalékában, a beépítés feltételeként előzetesen fásítani kell, az erdőtelepítés szabályai és az erdészeti hatóság előírásai szerint.

(7) A legkisebb beépíthető telek mérete 10000 m².

(8) Lakó rendeltetés csak az erdőgazdálkodással összefüggő gazdasági tevékenységhez kapcsolódhat, és a tényleges erdő művelési ágban lévő, legalább 50000 m²-t meghaladó telken helyezhető el.

48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

56. § (1) Az Eg jelű övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló épületek, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el a [2. melléklet](#) 2.2. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(2) Az Eg jelű övezetben az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő építmények (különösen magasles, kilátó) legmagasabb pontja 9 m.

(3) Az Eg jelű övezetben levő 20000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem megengedett.

57. § (1) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve

a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik;

b) a kilátó, magasles, az övezet faállománnyal nem borított részén;

c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak;

d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények.

(2) Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható.

58. § (1) Az Ek jelű övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelmet és vadgazdálkodást, erdőgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. A beépíthető telekrészen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet vagy erdészeti értékű termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(2) Az Ek jelű övezetben 10000 m²-nél kisebb területű meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

59. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban együttesen: mezőgazdasági termelés) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, figyelembe véve a [2. melléklet](#) 2.3. táblázatában meghatározott építési előírásokat.

(2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai rendeltetésű épület nem létesíthető.

(3) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 50 m-en belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb teleknagyság megegyezik az övezetben előírt legkisebb beépíthető telek nagyságával, kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén, figyelembevéve a [16. § \(10\) bekezdésének](#) rendelkezéseit.

(5) A mezőgazdasági övezetekben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db lakás, a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m²-t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület legalább 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági rendeltetésű épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetekben egy épület területe legfeljebb 500 m² lehet.

(7) A közterületi telekhatártól 10 m-es sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épületnek nem minősülő építmények (különösen siló) legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(9) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben a központi belterület körüli 100 m-es területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el,

b) a beépíthető telek legalább 5 ha kiterjedésű.

(10) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, valamint lakó rendeltetés létesíthető;

b) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;

c) lakóépület építése esetén a rét, gyeplő, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű;

d) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m² kiterjedésű, az övezeten belül jelölt „Má-1 általános építmény elhelyezési sávon” kívül eső területrészekén kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el;

e) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a Tkr-ben meghatározott látványtervet is készíteni kell.

(11) Az Má-2 jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és -feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók), valamint turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el, továbbá a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület;

b) az övezetben a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás, legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t,

c) a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű és legkisebb telekszélessége 20 m;

d) az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 10 m-es sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani, e 10 m-es sávban csak a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepíthetők.

(12) Az Má-3 jelű mezőgazdasági övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el,

b) a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények, elsősorban terménytárolók, -szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el;

c) az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek (M) általános előírásai szerint helyezhető el;

d) az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató 0,1 m²/m²;

e) a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű.

50. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

60. § (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek a következők:

a) a patakok, erek, tavak-tározók medrei és parti sávjai;

b) a csatornák, árkok telke, medre, a fenntartásra is alkalmas parti sávval;

c) a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó, a terven meghatározott vízmosások területe;

d) a vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó jogszabályi rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint a következő előírások együttes teljesülése esetén lehetséges:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, de szolgálja;
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását;
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

51. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai (Kb)

61. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk vagy a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) miatt eltérnek az egyéb terület-felhasználási kategóriába sorolt területektől.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

- a) Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
- b) Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,
- c) Kb-szv jelű különleges szennyvíztisztító terület övezete,
- d) K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
- e) Kbtt jelű különleges tanyás területek övezete,
- f) Kb-km jelű különleges közmű területek övezete,
- g) Kb-re jelű különleges rekreációs terület,
- h) Kb-REü jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület.

62. § (1) A Kb-T jelű temetőterületen a temetkezéssel kapcsolatos épületek és az azt kiegészítő rendeltetésű melléképület, építmény helyezhető el az [2. melléklet](#) 2.5. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A rendeltetést kiszolgáló építmények legmagasabb pontja:

- a) kriptá esetén 3 m;
- b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző épület, szociális épület, szemétygyűjtés, -kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgáló épület esetén 4,5 m;
- c) temetőkápolna esetén 10 m;
- d) egyéb építmények, urnafal, emlékmű, közművek építményei esetén 3 m.

(3) Az övezetben végzett felszínmegbontással járó építési munkák során figyelembe kell venni az építésföldtani, talajmechanikai adottságokat. A talajszakadás- és omlásveszélyes területrészeken talajmunka és építés csak megfelelő biztosítással, a partfal stabilizációjával és a vízelvezetés megoldásával végezhető.

(4) A telken hagyományos temetkezésre parcellát a meglévő lakóterületek határától mért legalább 50 m-es védőtávolságon kívül lehet kialakítani. A védőtávolságon belül urnafal és egyéb épület, építmény a lakóterület határától 30 m-es távolságra kialakítható.

63. § (1) A Kb-hull jelű hulladéklerakó területen a hulladékgazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos épületek és az azt kiegészítő rendeltetésű melléképület, építmény helyezhető el az [2. melléklet](#) 2.5. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) Az övezet területén az inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn.

64. § (1) A Kb-szv övezet kizárólag a szennyvíztisztító létesítményei és az azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területet szegélyező vízfolyás 20 m-es sávjában csak helyhez kötött műszaki berendezések elhelyezése engedhető meg. Ebben a 20 m-es területsávban egyéb épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A beépítésnél alkalmazható a szennyvízkezelési tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő technológiai építmények legmagasabb pontja 12 m.

(4) Az építési övezetben a következő melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

65. § (1) A Kb-hon-1 jelű honvédelmi területen a honvédelmi tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetőek el.

(2) A Kb-hon-1 jelű honvédelmi területen az épületmagasság legfeljebb 7,5 m, de a honvédelmi tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő építmények legmagasabb pontja 15 m is lehet.

(3) A Kb-hon-2 jelű honvédelmi területen a nagytarcsai honvédségi anyagraktár 1000 m-es védőtávolságán belül települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélerőműpark, biomassa erőmű nem helyezhető el.

(4) A péceli honvédségi adótorony 1000 m-es védőtávolságán belül 20 kV-nál nagyobb feszültségű elektromos szabadvezeték, települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélerőműpark, biomassa erőmű és középmagasnál (13,5 m) magasabb épület és építmény nem helyezhető el.

66. § (1) A Kbtt-1 jelű különleges tanyás területek övezetben kialakíthatók a mezőgazdasági termelés rendeltetései, valamint csak az 1000 m²-t meghaladó telken a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de legfeljebb nettó 150 m² alapterületen alakítható ki legfeljebb 1 db lakó rendeltetés.

(2) Az övezetben a már meglévő lakóépület beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

67. § (1) A Kb-km jelű különleges közmű területen a közmű ellátáshoz szükséges építmények, települési közműlétesítmények épületei és építményei vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára alakíthatóak ki, a [2. melléklet](#) 2.5. táblázatában meghatározott építési előírások betartásával.

(2) A különleges műszaki létesítmények (különösen hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vízi létesítménye) építménymagasságát a technológia igénye határozza meg.

68. § (1) Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetben lakó- és gazdasági épület nem helyezhető el.

(2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatához szükséges, horgászathoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

(3) A meglévő rendezett vízfelületek, valamint a meglévő természetes és telepített növényzet védelmét biztosítani kell.

(4) Az övezetben kialakított gépjárműforgalmat szolgáló utak és parkolók felületi aránya nem haladhatja meg a terület 5%-át.

69. § (1) A Kb-REü/1 jelű különleges egészségügyi- és rekreációs terület egészségügyi, rekreációs célú, szálláshely-szolgáltató (idősek otthona, apartmanházak, egészségügyi szolgáltatásokat támogató klinika) és vendéglátó rendeltetésű építmények, valamint a tulajdonos, használó számára egy lakás elhelyezésére szolgál.

(2) A tájvédelmi körzet határától mért 25 m-en belül épület elhelyezése nem megengedett.

X. Fejezet

Záró rendelkezések

70. § (1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló [33/2014. \(X. 10.\) önkormányzati rendelet 29. §-a](#), [29/A. §-a](#), [30. §-a](#), [31. §-a](#), [32. §-a](#), [45/A. §-a](#), [46. §-a](#), [47. §-a](#), [48. §-a](#), [49. §-a](#), [49/A. §-a](#), a [8. alcíme](#), [65. §-a](#), [65/A. §-a](#), [66. §-a](#), [67. §-a](#), [68. §-a](#), [70. §-a](#), [70/A. §-a](#), [70/B. §-a](#), [70/C. §-a](#), [71. §-a](#), [72. §-a](#), [73. §-a](#), [74. §-a](#), [80/A. §-a](#), [82. §-a](#), [83. §-a](#), [85. §-a](#), [85/A. §-a](#), [85/B. §-a](#), [11. alcíme](#), [12. alcíme](#), [166. §-a](#), [168. §-a](#), [170. §-a](#), [175/A. §-a](#), [175/B. §-a](#), [29. alcíme](#), [194. §-a](#), [227. §-a](#), [228. §-a](#), [1. melléklete](#), [2. melléklete](#), [3. melléklete](#), [4. melléklete](#).

71. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

[1. melléklet](#)

2. melléklet

Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kisvárosias lakó építési övezetek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás a kialakítható telek megengedett legkisebb		építmények elhelyezése beépítési mód	a megengedett legnagyobb	legkisebb zöld	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		területe (m ²)	szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	terep-szint felett	terep- szint alatt	felület (%)	
2.	Lk-SZ/1	600	18	szabadon álló	50	50	20	7,5	*1,3
3.	Lk-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	7,5	0,75
4.	Lk-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	35	50	5,0	0,8
5.	Lk-I/4	200	18	ikres	40	40	30	6,0	0,7
6.	Lk-Z/5	200	10	zárt sorú	60	60	20	6,5	0,8
7.	Lk-SZ/6	1000	18	szabadon álló	60	80	20	10,0	2,0
8.	Lk-O/7	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,5
9.	Lk-SZ/8	800	10	szabadon álló	45	45	20	12,0	*1,0
10.	Lk-SZ/9	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7
11.	Lk-SZ/10	2000	18	szabadon álló	60	80	30	11,5	*2,0
12.	Lk-SZ/11	500	18	szabadon álló	40	40	30	6,0	0,7

* terepszint fölötti érték

1.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I		
1. építési övezet		telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek				
		a kialakítható telek megengedett legkisebb	területe (m ²)	szélessége (m)	beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	terep-szint felett	terep-szint alatt	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
2.	Lke-SZ/1	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6		
3.	Lke-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	*0,6		
4.	Lke-SZ/3	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6		
5.	Lke-O/4	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6		
6.	Lke-O/5	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6		
7.	Lke-Z/6	300	10	zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6		

1.3. Falusias lakó építési övezetek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
	területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2. Lf-O/1	600	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
3. Lf-O/2	800	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
4. Lf-O/3	1000	14	oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,5
5. Lf-SZ/4	600	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5
6. Lf-SZ/5	1000	18	szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5
7. Lf-I/6	600	10	ikres	30	30	50	6,0	0,5
8. Lf-SZ/7	5000	18	szabadon álló	20	20	50	6,0	0,5

1.4. Településközpont vegyesépítési övezetek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
	területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2. Vt-SZ/1	800	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	*0,7
3. Vt-SZ/2	800	18	szabadon álló	30	30	30	7,5	1,0
4. Vt-O/3	800	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7
5. Vt-SZ/4	1500	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5
6. Vt-Z/5	800	18	zártisorú	60	60	10	12,0	2,4

1.5. Intézmény építési övezetek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb		legkisebb zöld	legnagyobb épület-	szint-területi mutató

A	B	C	D	E	F	G	H	I	
	területe (m ²)	szélessége (m)		beépítettség mértéke (%)	terep- szint felett	terep- szint alatt	felület (%)	magasság (m)	
2. Vi-SZ/1 Vi-SZ/1/1	800	18	szabadon álló	30	30	30	6,0	1,5	
3. Vi-SZ/2	1500	18	szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5	
4. Vi-O/3	600	14	oldalhatáron álló	30	30	40	6,0	0,7	
5. Vi-SZ/4	5000	18	szabadon álló	20	20	50	13,5	*1,0	
6. Vi-SZ/5	2000	18	szabadon álló	40	40	30	7,5	1,5	

1.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás			építmények elhelyezése			építmények, épületek	
	a kialakítható telek megengedett legkisebb	beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	terep-szint felett	terep- szint alatt	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
	területe (m ²)	szélessége (m)						
2. Gksz-SZ/1	1000	30	szabadon álló	40	40	25	10,0	2,0
3. Gksz-SZ/2 Gksz-SZ/2/1	5000	30	szabadon álló	40	40	30	10,0	2,0
4. Gksz-SZ/3	2000	30	szabadon álló	50	50	30	15,0	2,0
5. Gksz-SZ/4	20000	30	szabadon álló	50	50	20	12,5	2,0
6. Gksz-SZ/5	1000	30	szabadon álló	55	55	20	15	2,0
7. Gksz-SZ/6	5000	30	szabadon álló	50	50	20	10,5	2,2

1.7. Beépítésre szánt üdülő területek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás			építmények elhelyezése			építmények, épületek	
	a kialakítható telek megengedett legkisebb	beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	terep-szint felett	terep- szint alatt	legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató

A	B	C	D	E	F	G	H	I
	területe (m ²)	szélessége (m)		terep-szint felett	terep- szint alatt			
2. Üh- SZ/1	800	16	szabadon álló	10	15	60	4,0	0,2

1.8. Beépítésre szánt különleges területek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
	a kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	sztint- területi mutató
	területe (m ²)	szélessége (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
2. Keü- SZ/1	2000	20	szabadon álló	40	40	30	10,0	1,5
3. Kmü- SZ/1	5000	30	szabadon álló	20	20	40	7,5	0,2
4. Ktt- SZ/1	2500	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
5. Ktt- SZ/2	5000	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
6. Ktt- SZ/3	1000	18	szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2
7. Kre/SZ	600	18	szabadon álló	40	40	50	6,0	0,5

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I (közlekedési területek övezete)

A	B	C	D	E	F	G	H
1. övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek	
	a kialakítható telek megengedett legkisebb területe		a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)
	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett	terepszint alatt			
2. KÖu	---	---	10	35	--	----	5,0
3. KÖk	---	---	10	35	--	----	6,0

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

A	B	C	D	E	F
1. övezet	telek beépítése		építmények elhelyezése		építmények, épületek

A	B	C	D	E	F	
	legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
2. Zkk	800	2	2	60	3,5	
3. Zkp-1	800	2	2	70	3,5	
4. Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5	
5. Ev	----	--	--	--	--	
6. Ek	10000	5	--	--	4,5	

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

A	B	C	D	E	F
1. övezet jele	kialakítható telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
	m ²	%	m	m	
2.		Általános mezőgazdasági terület (Má)			
3. Má	50000	3%	4,5 m (lakó) 4,5 m (gazdasági)	----	
4. Má-1	3000 6000	3%	4,5 m	---	beépíthető legkisebb telekméret művelési ágtól függően az 59. § (10) bekezdés e szerint telekszélesség legalább 20 m
5. Má-2	6000	3%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m
6. Má-3	6000	6%	6,0 m	---	telekszélesség legalább 20 m

2.4. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK IV. (vízgazdálkodási területek övezete)

A	B	C	D	E	F
1. övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése	építmények, épületek		
	legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)	
		terepszint felett	terepszint alatt		
2. V	----	3%	3%	----	4,5 m

2.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei)

A	B	C	D	E	F	G	H	I
1. övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek

A	B	C	D	E	F	G	H	I
	legkisebb kialakítható terület (m ²)	szélesség (m)	be- építési mód	legnagyobb beépítettség (%) terep- szint felett	terep- szint alatt	egyéb (m)	legkisebb zöld-felület (%)	legnagyobb épület- magasság, (m)
2. Kb-T	5000	-	--	5	5		80	4,5
3. Kb-hull	5000	-	--	2	2		20	4,5
4. Kb-szv	1000	--	--	10	15		20	12,0
5. Kbhon- 1	100	-	--	5	5	-	50	7,5 (15,0)
6. Kbhon- 2	10000	-	--	5	5		50	7,5
7. Kbtt-1	1000	-	--	10	10	--	70	4,5
8. Kb-km	300	-	--	10	10	---	---	6,0
9. Kb-re	1500	-	--	5	0	---	---	4,5
10. Kb- REü/1	10000	--	--	10	10	---	70	10,5

3. melléklet

Sajátos jogintézmények (beültetési kötelezettség-elővásárlási joggal érintett ingatlanok)

1. Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok: A területen a településrendezési célok megvalósulása érdekében Pécel Város Önkormányzata a következő telkeken érvényesíti elővásárlási jogát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 25. §](#)-ában meghatározott céloknak megfelelően: a Pécel külterület 02/148, 02/250, 02/251, 02/252, 02/270, 02/271, 02/272 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az intézményi területek fejlesztése érdekében: a 2298/4, 2297/2, 2297/1, 2300, 2299, 2301, 2302, 2303 helyrajzi számú ingatlanok.

2. Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok: Gazdasági területeket érintően: 04/71, 030/5, 030/16, 2310 helyrajzi számú ingatlanok.

4. melléklet

Lakóterületen nem végezhető tevékenység céljára szolgáló épületek

A település lakó-, településközpont vegyes és különleges övezeteiben az alábbi rendeltetésű építmények nem létesíthetők, mivel a lakókörnyezetre zavaró hatással vannak:

1. telepengedély köteles tevékenységeket kiszolgáló építmények,
2. a bejelentés köteles kereskedelmi és ipari tevékenységeket kiszolgáló építmények közül a következők:
 - 2.1. acél tárolóeszköz gyártása
 - 2.2. ágybetét gyártása
 - 2.3. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
 - 2.4. bányászati, építőipari gép gyártása
 - 2.5. bőr, szőrme kikészítése

- 2.6. csap, szelep gyártása
- 2.7. csapágy, erőátviteli elem gyártása
- 2.8. csiszolótermék gyártása
- 2.9. csomagolás
- 2.10. egészségügyi kerámia gyártása
- 2.11. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
- 2.12. egyéb bútor gyártása
- 2.13. egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása
- 2.14. egyéb kerámiatermék gyártása
- 2.15. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
- 2.16. egyéb nem vas fém gyártása
- 2.17. egyéb papír-, kartontermék gyártása
- 2.18. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés aláágzatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
- 2.19. egyéb textiláru gyártása m.n.s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
- 2.20. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása
- 2.21. előre kevert beton gyártása
- 2.22. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
- 2.23. evőeszköz gyártása
- 2.24. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
- 2.25. építési betontermék gyártása
- 2.26. építési gipsztermék gyártása
- 2.27. épületasztalos-ipari termék gyártása
- 2.28. falemez-gyártás
- 2.29. felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
- 2.30. fém épületelem gyártása
- 2.31. fémmegmunkálás

- 2.32. fémszerkezet gyártása
- 2.33. fémtartály gyártása
- 2.34. fűrészárugyártás
- 2.35. fűtőberendezés, kemence gyártása
- 2.36. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
- 2.37. gépjárműjavítás, -karbantartás tevékenységen belül nem végezhető: gépjárműfényezés, karosszéria javítás, tehergépjármű javítás
- 2.38. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
- 2.39. gőzkazán gyártása
- 2.40. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
- 2.41. hangszergyártás
- 2.42. háztartási kerámia gyártása
- 2.43. háztartási villamos készülék gyártása
- 2.44. háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
- 2.45. hidegen hajlított acélidom gyártása
- 2.46. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
- 2.47. hidegen húzott acélhuzal gyártása
- 2.48. hidegen húzott acélrúd gyártása
- 2.49. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
- 2.50. kohászati gép gyártása
- 2.51. kötőelem, csavar gyártása
- 2.52. központi fűtési kazán, radiátor gyártása
- 2.53. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
- 2.54. huzaltermék gyártása
- 2.55. illóolajgyártás
- 2.56. irodabútor gyártása
- 2.57. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
- 2.58. irodai papíráru gyártása

- 2.59. járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
- 2.60. játékgyártás
- 2.61. kerámiacsempe, -lap gyártása
- 2.62. kerámiaszigetelő gyártása
- 2.63. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
- 2.64. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
- 2.65. konyhabútor-gyártás
- 2.66. kőmegmunkálás
- 2.67. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
- 2.68. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
- 2.69. kötött, hurkolt kelme gyártása
- 2.70. lakat-, zárgyártás
- 2.71. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
- 2.72. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
- 2.73. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
- 2.74. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása
- 2.75. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
- 2.76. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
- 2.77. motorkerékpár gyártása
- 2.78. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közútjármű-motor)
- 2.79. munkaruházat gyártása
- 2.80. műanyag csomagolóeszköz gyártása
- 2.81. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
- 2.82. műszaki kerámia gyártása
- 2.83. műszaki textiláru gyártása
- 2.84. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
- 2.85. nem szőtt textília és termék gyártása (kivéve: ruházat)

- 2.86. nem villamos háztartási készülék gyártása
- 2.87. nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
- 2.88. papíripari gép gyártása
- 2.89. parkettagyártás
- 2.90. raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
- 2.91. száloptikai kábel gyártása
- 2.92. szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, vagy kijelölt várakozóhely
- 2.93. szerszámgyártás
- 2.94. szőnyeggyártás
- 2.95. tároló fatermék gyártása
- 2.96. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
- 2.97. textilszálak fonása
- 2.98. textilszövés
- 2.99. tűzálló termék gyártása
- 2.100. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
- 2.101. villamos világítóeszköz gyártása
- 2.102. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása

5. melléklet

A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása

1. Az országos utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

- 1.1. M0 autóút: K.II.
- 1.2. tervezett 31.sz. főút: K.IV.
- 1.3. tervezett térségi mellékút: K.V.
- 1.4. 3103j. összekötőút: K.V.B., B.V. c-B
- 1.5. 3102j. összekötőút: K.V.B.
- 1.6. 31102j. bekötőút: K.V.B., B.V. c-B

1.7. 31303j. állomáshoz vezető út: K.V.B., B.V. c-C

2. A helyi utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

2.1. helyi gyűjtőutak: K.V.C., B.V. c-C

2.2. kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D

2.3. önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.

2.4. önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.

2.5. helyi külterületi utak: K.VI.C.