

PÉCEL VÁROS Önkormányzat Képviselő-testületének
../2021. (.....) önkormányzati rendelete
Pécel Város helyi építési szabályzatáról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában és 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ-t a következő mellékletekkel együtt kell alkalmazni:
 - a) 1. melléklet: Szabályozási terv és jelmagyarázata (SZT1-től SZT41-ig), M=1:4000
 - b) 2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai
 - c) 3. melléklet: Sajátos jogintézmények (beültetési kötelezettség-elővásárlási joggal érintett ingatlanok)
 - d) 4. melléklet: A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása
 - e) 5. melléklet: Helyi jelentőségű természet védelmi területek és egyedi tájértékek (..... térkép szelvény) jegyzék
 - f) 6. melléklet: Lakóterületen nem végezhető tevékenységek
- (3) Jelen építési szabályzat függelékei:
 1. függelék: Művi értékvédelem (1.1 Országos védelem 1.2 Helyi védelem)
 2. függelék: Régészeti lelőhelyek
 3. függelék: Átnézeti tervlap
- (4) E rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A HÉSZ alkalmazásában:

1. Agroturizmus: mezőgazdasági területhez vagy mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus, amely elsősorban a mezőgazdaságba tartozó növénytermesztés, állattenyésztés, élelmiszer-feldolgozás körébe tartozó igénybevételére, illetve azok hasznosítására épül
2. Átmenő telek: Az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkerti 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 lábawatot is tartalmazza.
4. Beépíthető telekrész: beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az épületek az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig helyezhetők el.
5. Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarkon elhelyezkedő – építési telek.
6. Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
7. Kialakult zárványtelek: A felülvizsgált HÉSZ jóváhagyásának időpontjáig kialakult építési telkek, illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.

8. Középvízi meder: a vízfolyás vagy állóvíz átlagos vízállása, középvíznél az átlagos vízállás által elfoglalt mederszelvény.
9. Közlekedést kiszolgáló építmények: azon építmények, melyeket a közúti és kötőtpályás közlekedés fenntartásához, üzemeltetéséhez és működtetéséhez szükségesek
10. Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, műszaki terv alapján annak számára szolgálmi jog jegyezhető a szélességére az ingatlan-nyilvántartásban.
11. Legkisebb telekszélesség: A telek átlagos szélessége, valamint a szabályozási vonalon mért szélessége közül a kisebb.
12. Lábon álló kertteto: jellemzően pihenés célját szolgáló, oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
13. Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetés rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
14. Nem zavaró hatású kézműipari tevékenység: olyan, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket, és a helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 200 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 3 fő. (Lakóterületen nem végezhető tevékenységek, ld. 6. melléklet.)
15. Parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízilétesítmények mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja.
16. Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető összes épület összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa. (Pinceszint is).
17. Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított legalább 0,5 m vastag 3 oldalról földtakarással létesülő önálló, terepszint alatti előkert személgépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény), ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m.
18. Terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.
19. Természetes terepszint: az a terepszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg. Amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali rétegvonalas térkép rétegvonalai az irányadók.
20. Tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50 %-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
21. Vendéglátás: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.

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) építményelhelyezési 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
 - dd) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
 - de) helyi jelentőségű védett természeti érték

5. §

Az (1)-(3) bekezdésben fel nem sorolt SZT-ben ábrázolt szabályozási elemek, tájékoztató elemek a HÉSZ 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, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti és a közmű és a hírközlés építményei és a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A település útjainak tervezési kategóriáit a HÉSZ 4. melléklete tartalmazza.
- (3) A közutak, magánutak területén elhelyezhető építmény a közlekedést szolgáló rendeltetést tartalmazhat. Kioszk akkor létesíthető, ha:
 - a) egyéb jogszabály 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 3,0 m,
 - d) zöldterületen csupán nyilvános illemhely rendeltetésű kioszk létesíthető,
 - e) meglévő kioszk funkcióját a 7. § (4) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (4) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
 - a) KÖa jelű M0 autópálya övezete, 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
- (5) A külterületi települési utak számára a határuktól számítva 10-10 méter területen épület nem helyezhető el.
- (6) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (7) Az új közutak szabályozási szélessége a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, lakóövezet és településközpont vegyes övezet esetén minimum 12,0 méter, gazdasági övezet esetén minimum 14 méter, beépítésre nem szánt területen minimum 12,0 m.
- (8) Belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással, valamint a 24.§(9) bekezdés előírásainak figyelembevételével valósítható meg.
- (9) Az országos közforgalmú vasúti területen belül, a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak

az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembehajtási nyilatkozat alapján történhet.

- (10) Kertvárosias és falusias lakóterületen lakásonként egy, ingatlanonként legfeljebb kettő, maximum 3 m széles, kisvárosias és településközpont vegyes területen épületenként egy, de legfeljebb kettő, 3,0-3,0 méter, vagy összevonva 6,0 méter széles kapubehajtó létesíthető.

3. Közterületek általános előírásai

8. §

- (1) Közterületet érintő építési tevékenység megkezdése előtt az Önkormányzat közterületalakítási terv készítését írhatja elő.
- (2) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra, a település rendjéről szóló helyi önkormányzati rendelet figyelembevételével használható.

4. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

9. §

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha:
- a) A magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek;
 - b) A lakó vegyes és különleges övezetekben magánút minimális szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 10,0 méter, - 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12,0 méter kell legyen a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása és legalább egyoldali fasor létesítése mellett.
 - c) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút minimális szélessége legalább 14 méter, kivéve ahol a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
 - d) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút minimális szélessége 14,0 méter.
 - e) Minden magánút esetében biztosítani kell a csapadékvizek telken belül tartását és kezelését. Magánútról, csapadékvíz közterületre, nem vezethető ki.
- (2) Telek, építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításának feltétele, hogy már kialakított közterülethez csatlakozik, és a csatlakozó közterület kezelőjének a hozzájárulása rendelkezésre áll. A magánút minimális szélessége legalább az (1) bekezdés szerint alakítandó ki, ha a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható.
- (3) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlannyilvántartásba útként van bejegyezve.
- (4) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége és közművel történő ellátása.
- (6) Utat, magánutat az önkormányzat saját kezelésbe kizárólag akkor vesz át, ha az út legalább két út között teljes egészében megvalósult, az út alatt valamennyi közművezeték (szennyvíz, ivóvíz, vezetékes gáz és földkábeles elektromos áramellátás, közvilágítás) kiépítésre került, az út felülete a kategóriájának megfelelő felépítésű szilárd burkolattal ellátott, legalább egyoldali szilárd burkolatú járda és kialakított, működőképes felszíni vízelvezetés biztosított.

5. Parkolásra vonatkozó előírások

10. §

- (1) Az ingatlanok OTÉK előírásai szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult Vi övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést.

- (2) Meglévő épületek funkcióváltásával 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. Jelen engedmény új lakófunkció kialakítása esetén nem alkalmazható.
- (3) Az OTÉK-ban előírt parkolóhely szükségletet Vi övezetekben 0,5-szeres szorzóval lehet figyelembe venni.

6. Zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, gyorsan növényes 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 mértékét biztosító zöldfelületbe
 - a) a 0,3-0,79 m közötti termőrétegű tetőkert 15%-ban számítható be,
 - b) a 0,8-1,19 m közötti termőrétegű tetőkert 40%-ban számítható be,
 - c) az 1,2 m-es, vagy attól vastagabb termőrétegű tetőkert 75%-ban számítható be,
 - d) a 2,5 m²-nél kisebb terület nem számítható be.
- (5) A zöldfelület számításba
 - a) a beton gyephézagos elemekkel fedett területek 35%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 30%-át tehetik ki,
 - b) a műanyag gyepáccsal kialakított területek 50%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki,
- (6) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.
- (7) Közintézményi rendeltetésű főépület megléte vagy elhelyezése esetén a (5) bekezdést nem kell figyelembe venni.

III. Fejezet

Az épített környezet alakítására, táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai

12.§

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap jelöli, felsorolásukat az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap jelöli, a felsorolásukat az 2. függelék tartalmazza.
- (3) A helyi védelem alatt álló területekről és építményekről, valamint az ezekre vonatkozó építési szabályokról a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik, melyet e rendelettel összhangban kell alkalmazni.

IV. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

8. 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 újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - 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.

9. 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 vagy belterületbe vonható területen a szennyvíz csak közcatornába vezethető, közműpótló vagy egyedi szennyvíztisztító nem alkalmazható.
- (3) Külterületen és beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító vízjogi engedéllyel 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-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (6) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (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 minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.

10. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

15.§

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

11. Telekalakítás

16. §

- (1) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek nem alakítható ki, kivéve, ha meglévő zárványtelek feltárására szolgál. A nyél minimális szélessége 4,0 méter.
- (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. Meglévő épület esetén a legnagyobb beépítettségre és legkisebb zöldfelületre vonatkozó paraméterei, illetve a szintterületi mutatója az építési övezet előírásaitól eltérhetnek.
- (3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően vagy a leeső terület figyelmen kívül hagyásával végezhető.
- (4) A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt elő-, oldal- és hátsókertjének kialakítását és szabályszerű beépítési paramétereit a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.
- (5) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 méter, szabadonálló beépítési mód esetén 18 méter kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (6) Lakó építési övezetekben saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a 13.§ (6) bekezdésben 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, illetve közlekedési terület céljára, magánutak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható. 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 telekterületig vonható össze.
- (9) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhoz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

12. Elővásárlási jog

17.§

Az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási terven jelölt és a 3. mellékletben felsorolt ingatlanok esetében, településrendezési célok megvalósítása érdekében.

13. Beültetési kötelezettség

18. §

- (1) A Szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.
- (2) A 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 az önkormányzat Településkép védelméről szóló rendelete tartalmazza.

VI. Fejezet Közművek előírásai

14. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a Kb-km jelű övezetre vonatkozó előírások

19.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
 - a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközléshálózatai 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, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatokhoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőséget biztosítani.
- (3) Közforgalmú 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
 - e) és 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 közhálózatokhoz 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 területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 10 métert meghaladó, de 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével engedélyezett módon kell megoldani.
- (7) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.

15. Közművesítés mértékének az előírása

20. §

Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, -kivéve ha 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat.
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzött legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - 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 közművesítésen maradhat, kivéve ahol az egyes övezeti előírások másként rendelkeznek.

16. Vízellátás

21. §

- (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével, illetve a beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna, illetve beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzembe helyezését követően lehet.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az illetékes hatóságok által elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás biztosítható.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál
 - a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéknek kell kiépíteni,
 - c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható a közhálózat által biztosítható tűzvízigény feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges.

17. Szennyvízelvezetés

22. §

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a nyers szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű csatornarendszer építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen, különös tekintettel az országos vízminőség védelmi területekre, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az $0,5 \text{ m}^3$ -t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását,
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az $0,5 \text{ m}^3$ -t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - cd) ha a tisztítóberendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesíti, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ce) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (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 $0,5 \text{ m}^3$ -t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az $0,5 \text{ m}^3$ -t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - c) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a stabilizált, minimum 12,0 méter széles közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (7) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.
- (8) A szennyvízátelőmő műtárgy szaghatásvédelmi övezete:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel
- a védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet környezeti hatásvizsgálat megenged.
- (9) Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi övezet igénye 300 méter, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.
- (10) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátelőmő műtárgy védőtávolságán belül huzamosabb idejű tartózkodásra szánt épület csak környezeti hatásvizsgálat alapján helyezhető el.
- (11) Amennyiben a közüzemű szennyvíz csatorna bekötés rendelkezésre áll arra a rákötés kötelező.

18. Felszíni vízrendezés

23. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet, különösen a tavakat, árkokat, vízfolyásokat egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végrehajtani csak vízjogi engedély alapján szabad.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett, vagy erre a célra kijelölt területen (tavak, vízfolyások, árkok, stb.) közlekedési célból való keresztezése, azon áthajtó, kapubejáró kialakítása, egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges.
- (3) Új közterületi vagy jelentős méretű vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (4) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a területhasználat megváltoztatásakor, beépítések, azon való átközlekedés kialakításakor a vízfolyás ill. árokföldhivatali helyét kell figyelembe venni, és a csapadékvíz elvezetését azon kell biztosítani úgy, hogy a vízelvezetést akadályoztatás nélkül továbbra is biztosítani kell.
- (5) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartás számára.
 - a) Önkormányzati tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén min 3-3 méteres,
 - b) Állami tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén min 6-6 méteres sávot szabadon kell hagyni.Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (6) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

19. Csapadékvíz elvezetés

24. §

- (1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni még akkor is, ha jelenleg egyesített rendszerű hálózathoz csatlakozik.
- (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 csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
 - a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - b) új telekosztás esetén
 - c) az a) pont szerinti beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) A telek beépítésének, illetve burkoltságának növelése miatt elvezetendő többlet-csapadékvíz mennyiség visszatartásáról telken belül gondoskodni (pl: ciszterna, műanyag tartály, műanyagkazettás tárolórendszer, telek széli nyílt árok) kell. Minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felület után legalább 1 m³ vízvisszatartási igénnyel kell számolni. A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak szűkített kifolyással lehet, befogadó kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint elvezetni.
- (6) A záportározó célú tározó kapacitás automatikus ürülését biztosítani szükséges. Egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tározóként) csak e tározókapacitáson felül létesített térfogatrész használható.
- (7) A kialakult terepszintet megváltoztatni, vagy bármely építményt (pl. utat, járdát, árkot, átjárót, átereszt) építeni csak a műszakilag megfelelő, az övezethatáron átnyúló csapadékvíz elvezetési

- funkcióra is alkalmas vízügyi hatóság által engedélyezett csapadékvíz elvezetés megvalósításával egyidejűleg, vagy azt követően lehet.
- (8) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat, valamint a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkolók és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjait kiemelt szegéllyel kell kivitelezni és vízzáró burkolattal kell ellátni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Gyeprácsos, "zöld" parkoló létesítése tilos.
- (9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízzárló képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsibehajtó 3 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok, illetve a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,
 - személybejárt céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,
 - a csapadékvíz elvezetés akadálymentes legyen,
 - amennyiben a kocsibehajtó és a személybejáró átjáró számára kialakított átterest szélessége együttesen szélesebb mint 4,2 m, úgy azt csak engedélyezett vízjogi létesítési terv alapján lehet kialakítani.
 - Nyílt árkos vízvezető hálózat keresztezésekor (átterest építése) az adott beruházással érintett szakaszra vonatkozóan a területileg illetékes vízügyi hatóság előzetes írásbeli szakhatósági állásfoglalása szükséges, melyet az építetőnek kell beszereznie.
 - Amennyiben a kezelő az önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.
- (10) 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.
- (11) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni.

20. Földgázellátás

25. §

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető. A gázmérő és vezetéke az utcai homlokzaton nem helyezhető el.

21. Villamosenergia-ellátás

26. §

- Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, vagy új hálózat kiépítése esetén a település arculati kézikönyv és a településkép védelmi rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- Új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

22. Vezetékes elektronikus hírközlés

27. §

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

23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. §

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatai, és egyéb műszaki létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

24. Megújuló energiatermelő 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 szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű 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

Építés általános szabályai

25. 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. rendelet (továbbiakban:OTÉK) adta építmény elhelyezési lehetőségeket.
- (2) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezésének módját) az építési övezet határozza meg.
- (3) Az Lf, Lke, Lk jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 méter lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás, illetve 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 paraméterek betartásával, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig és feltételekkel beépíthető.
- (6) Ha egy építési telek -jelen rendelet hatályba lépése előtt - több építési övezetbe került besorolásra, akkor az adott építési övezetre meghatározott paraméterek az építési telek vonatkozó építési övezeti részére külön számítandók és az építési hely az adott építési övezet szerint értelmezendő.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telek ezen 10 m-es szélességében kivétel a patak kezelési sávját kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
- (10) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t. Rézsű legfeljebb 35 fokos lehet.

- (11) Az épületmagasság számításánál az eredeti terepszintet kell figyelembe venni.
- (12) Az eredeti terepszint a telekhatár 1 méteres sávjában nem változtatható meg.
- (13) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül amennyiben,
- legfeljebb 2,0 m magas,
 - a szomszédos telek felé eső széle és a telekhatár között, legalább 3,0 méter távolság van.
- (14) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést.
- (15) Utcafronti kerítés
- lábazatának megengedett magassága 0,6 méter
 - gazdasági területen 0,3 m.
 - összefüggő tömör szakasza legfeljebb 2,0 m széles lehet.
- (16) Utcafronti tömör kerítés kizárólag abban az esetben építhető,
- ha a beépítés módja zárt sorú, hézagosan zárt sorú jellegű,
 - a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben közbenső telek esetén a közúti közlekedési területtel határos vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron, vagy olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
 - a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben sarokingatlannál a b) pont esetén, csak akkor, ha az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.
- (17) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó kerítés
- legfeljebb 1,8 m magassággal,
 - csak áttört kialakítással, legfeljebb 1,8 méter magassággal alakítható ki.
- (18) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható. Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (19) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 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.
- (20) Az építési telkeken – mezőgazdasági, gazdasági és különleges övezetek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.
- (21) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (22) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet, állattartó építményt a főépülettel azonos határvonalon kell elhelyezni.
- (23) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképület, állattartó építmény, épületrész
- az oldalhatárral párhuzamosan mért hossza legfeljebb 10,0 m, valamint
 - az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t, de nem lehet magasabb a főépület oldalhatárra néző homlokzatmagasságánál.
- (24) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.
- (25) Melléképületet, állattartó építményt
- tetőtérbeépítéssel ellátni,
 - alápincézni nem lehet.
- Önálló pince építési helyen belül építhető.
- (26) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.
- (27) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12,0 m² lehet.

- (28) A közterülettől mért előkert 5,0 méteres területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél az egyik oldalkert sem éri el a 3,0 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.
- (29) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (30) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület
- rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,
 - a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re helyezhető el.
- (31) Lakóterület építési övezeteiben csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.
- (32) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata a település területén – kivéve a gazdasági területeken - nem megengedett.
- (33) 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.
- (34) Lakókocsi építményként történő elhelyezése és használata Pécel közigazgatási területén nem megengedett, kivéve:
- közterületen, az önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató funkciót szolgáló lakókocsi, konténer a rendezvény idejére elhelyezhető és használható,
 - lakó- és intézményi területeken egy építési telken - kizárólag parkolás céljából - egy darab, az építési telken nem kereskedelmi, szolgáltató funkciót, nem lakhatást szolgáló lakókocsi elhelyezhető.
- (35) Lakóterület, intézményi terület, településközpont vegyes terület, és helyi központ területének építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- jégverem, zöldségverem;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kivéve a falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterületen, ahol közforgalmat kiszolgáló üzemanyag töltőállomás elhelyezhető.

26. Az elő-, oldal és hátsókert kialakításának szabályai

31.§

- (1) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Településközpont vegyes övezetekben, intézményi építési övezetekben és Lk-O/7 építési övezetben utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is.
 - Saroktelek esetén az előkert mérete a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodó legyen.
 - Új épület előkerti építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz kell igazodnia.
 - Az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 7,0 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem elegendő.
 - Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
 - lakóövezetek esetében: 7,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - gazdasági építési övezetek esetében: 10,0 m.
- (2) Az oldalkert szélessége:
- Szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3,0 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

- b) oldalhatáron álló beépítési módnál: 14 méter alatti telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, az épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.
 - c) oldalhatáron álló beépítési módnál: 14 méter vagy ezt meghaladó telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, kötelező építési vonalat kell felvenni a telekhatártól: 1,0 m-re.
 - d) Oldalhatáron álló és ikres beépítés esetében az építési telek oldalkertje
 - a. 14,0 méter telekszélességet elérő építési telek esetében legalább 5,0 méter,
 - b. 14,0 méter telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4,0 méter,
 - e) 11,0 méter telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 3,0 méter. Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző – oldalhatár felőli - homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (3) A hátsókert nagysága: 6,0 m, vagy az épület hátsókertre néző tényleges épületmagasságának vagy a hátsó homlokzat magassága közül a nagyobbik értéke.
- (4) Építési helyen kívül lévő épület megtartható, felújítható, de bővítése, beleértve a tetőtér beépítését és emeletráépítést, csak az övezeti előírások betartásával, építési helyen belül lehetséges.
- (5) A hátsókert a 15,0 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében minimum 1,5 méter, de
- a) olyan mérték, amely nem csökkenti 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. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (6) Az elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni szabályozási terven feltüntetett építési hely figyelembevételével lehet.

27. 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, ill. bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.
- (2) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében az alábbiak 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) A tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

28. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. §

- (1) Lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén helyezhető el. Ló és kishaszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennek egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
 - a) lóistálló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
 - b) kistestű haszonállat ólja, ketrece, kifutója a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

- c) trágyadepót- és trágyalé tárolót úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy az:
 - ca) lakóépülettől legalább 16 m-re,
 - cb) közterülettől legalább 16 m-re,
 - cd) fűrt vagy ásott kútból legalább 25 m-re,
 - ce) szomszéd lakóépülettől legalább 16 m-re,
 - cf) a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra legyen.
- (2) Építési övezetben a használatartó épületek beépíthető alapterülete az építési övezetben meghatározott beépítettség mértékének legfeljebb 25 %-a lehet, kivéve a sport célú lőtartás esetén.
- (3) A történeti településrész, településközpont belterületen használat tartására szolgáló építmény, építményrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől biztosított legalább 10 méteres védőtávolság megtartásával építhető.

29. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

34.§

A település külön előírásban meghatározott katasztrófavédelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási, védelmi terv 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

30. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

35.§

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak, melyek övezeti paramétereit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

- a) kisvárosias lakóterület építési övezetei: Lk-SZ/1, Lk-O/2, Lk-O/3, Lk-I/4, Lk-Z/5, Lk-SZ/6, Lk-O/7, Lk-SZ/8, Lk-SZ/9, Lk-SZ/10
- b) kertvárosias lakóterület építési övezetei: Lke-SZ/1, Lke-SZ/2, Lke-SZ/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-Z/6
- c) falusias lakóterület építési övezetei: Lf-O/1, Lf-O/2, Lf-O/3, Lf-SZ/4, Lf-SZ/5, Lf-I/6, Lf-SZ/7
- d) településközpont vegyes terület építési övezetei: Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-O/3; Vt-SZ/4, Vt-Z/5
- e) intézményi területek övezetei: Vi-SZ/1, Vi-SZ/1/1, Vi-SZ/2, Vi-O/3, Vi-SZ/4, Vi-SZ/5
- f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek: Gksz-SZ/1, Gksz-SZ/2; Gksz-SZ/2/1, Gksz-SZ/3, Gksz-SZ/4, Gksz-SZ/5, Gksz-SZ/6
- g) üdülő övezetek: Üh-SZ/1
- h) különleges területek építési övezetei: Kmü-SZ/1 (mezőgazdasági üzemi terület), Keü-SZ/1 (különleges egészségügyi terület), Ktt-SZ/1, Ktt-SZ/2, Ktt-SZ/3 (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület), Kre/SZ (különleges rekreációs terület)

31. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai

36.§

- (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetőek el.
- (2) A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkció is elhelyezhető.
- (3) Kisvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetőek el.
- (4) Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki.

32. A Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

37.§

- (1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyek paraméterei vagy beépítési paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtérbeépítést és emeletráépítést is, csak az 1 melléklet 2.1. táblázatában szereplő építési paraméterek betartásával végezhetők, figyelembe véve a rendelet 30.§ és 31.§ előírásait.
- (2) A Lk-SZ/9 építési övezet telkein az országos ökológiai hálózat területén beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.
- (3) Lk-SZ/10 építési övezet telkein
 - a) a parkolást telken belül, térszín feletti vagy térszín alatti parkolóban kell megoldani, elő-, oldalkert teljes területére túlnyúlhatnak a térszín alatt elhelyezett parkolók.
 - b) 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.
 - c) építési övezetek területén telkenként két fő rendeltetésű épületben összesen legfeljebb harmincöt lakás létesíthető
- (4) Lk-SZ/6 építési övezet területén:
 - a) Télkéntként két főrendeltetésű épület és épületenként nyolc lakás helyezhető el.
 - b) A parkolást telken belül, térszín feletti parkolóban vagy térszín alatti parkolóban kell megoldani, az előkert teljes területére túlnyúlhatnak a térszín alatt elhelyezett parkolók.
- (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 építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető

33. A 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 lakófunkcióval vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció is.
- (3) Kertvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetőek el.
- (4) Környezetben meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (5) Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.
- (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) sportrendeltetés is létesíthető az építési övezetek 1. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
 - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
 - b) telepengedély-köteles tevékenység,
 - c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.
- (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.
- Ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.
- (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás 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 övezeteiben
- vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
 - m² telekterület felett 2000 m²-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (14) 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.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 méteres teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 méter,
 - gerincmagassága legfeljebb 6,0 méter lehet,
 - 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.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (18) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 méter szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetési egység esetén - legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó és lépcső 1,0 méternél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (20) 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 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.
- (21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

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

35. 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 lakófunkcióval vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció is.
- (3) Falusias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetőek el.
- (4) Környezetben meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
- (5) Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.
- (6) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti
 - sport
- rendeltetés is létesíthető az építési övezetek 2. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (7) Falusias, lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
- d) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
 - e) telepengedély-köteles tevékenység,
 - f) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (8) Falusias lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m² alapterületű, önálló bejáratú, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m² alapterülettel kell nagyobb legyen.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag
- c) a közúti közlekedési területtel, valamint
 - d) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik.
- (11) Ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.
- (12) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

- (13) Falusias lakóterület építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (14) Falusias lakóterület építési övezeteiben
 - c) vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
 - d) m^2 telekterület felett 2000 m^2 -enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (15) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m^2 -t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (16) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 méteres teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (17) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképület
 - d) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 méter,
 - e) gerincmagassága legfeljebb 6,0 méter lehet,
 - f) 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.
- (18) Falusias lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladék-tartály-tároló legfeljebb 5,0 m^2 alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (19) Falusias lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 méter szélességgel vagy összevonva – több önálló rendeltetésű egység esetén - legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (20) Falusias lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű leajtó és lépcső 1,0 méternél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (21) 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
 - c) 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
 - d) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (22) A falusias lakóterület építési övezeteiben oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

36. A 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.

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

42.§

- (1) A településközpont vegyes övezetek jellemzően vegyes rendeltetésű és település működését biztosító épület, elhelyezésére szolgál, amely nincs 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,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású tevékenység, 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 2.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

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

43.§

- (1) AVt-O/3 építési övezet területén - legfeljebb a fő rendeltetésű épület szintterületének a 20 %-ig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembevételével, ha:
 - a) a rendeltetésű használata során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát nem akadályozza,
 - b) a főépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakó funkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és a telken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.
- (2) AVt-SZ/4 építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó funkció, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át kizárólag a (3) bekezdésben 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) AVt-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.

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

44.§

- (1) Vi építési övezetekben intézmény területen elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon túl -:
 - a) iroda,
 - b) kulturális, közösségi szórakoztató
 - c) 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.
- (3) Az intézmény területen nem helyezhető el
 - a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) állattartó épület.
- (4) A védett településmagban köz- és egyházi intézményekhez az általános szabály szerint számított parkolószám felét kell biztosítani.

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

45.§

- (1) Vi-1/1 építési övezet területén önálló lakás, lakóépület nem helyezhető el. Egy lakás a tényleges beépítés nettó szintterületének 10%-án helyezhető el.
- (2) A Vi-2 építési övezet területén kizárólag lakó rendeltetésű önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó funkció nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 20 %-át kizárólag a (1) és (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésekkel együtt létesíthető.

41. 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 méter magas kerítéssel keríthetők le.
- (4) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
- (5) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.
- (6) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (7) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (8) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényzóna 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) bekezdésben előírtakat.
- (9) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az egyes övezetekre vonatkozó előírások másképp határozzák meg.
 - a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (10) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül szálláshely rendeltetésű átmeneti tartózkodásra szolgáló, turisztikai és rekreációs építmények is elhelyezhetők.
- (11) A Gksz-SZ/2/1 jelű építési övezetben az állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló melléképítmény is elhelyezhető.

42. Hétfélig házas üdülőterületek (Üh) általános előírásai

47.§

- (1) A hétfélig házas területen elsősorban a 4,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el az 1 melléklet 2.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával, de legfeljebb összesen nettó 150 m² alapterülettel, egy üdülőegység esetén max. 100 m².
- (2) 800 m² alatti ingatlan beépítése nem lehetséges.

43. 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 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

50.§

- (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 rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek 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 méter, amelynek számításánál nem kell figyelembe venni a megengedett területhasználat miatt szükséges technológiai berendezések, építmények (tároló tartályok, szárító tornyok, kémények, stb.), közműépítmények ettől eltérő magasságát.

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 épületek és építmények alakíthatóak ki, valamint lakófunkció csak az 5000 m²-t meghaladó telken, a ténylegesen beépített nettó szintterület nettó 30 %-án, de max. 150 m²a rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A **Ktt-SZ/3** jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt funkciójú épületeken kívül kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetésű épület is elhelyezhető.

52.§

- (1) Kre/SZ különleges beépítésre nem 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

44. A beépítésre nem szánt területek építési övezeti besorolása

53.§

A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak melyek övezeti paramétereit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.:

- a) Közúti és vasúti közlekedési terület övezete: KÖu-, KÖk
- b) zöldterület övezete (közkert, közpark): Zkk, Zkp
- c) erdőterület övezetei: Ev, Eg, Ek
- d) Általános mezőgazdasági terület övezetei: Má, Má-2, Má-3, Má-tt
- e) vízgazdálkodási terület övezete: V
- f) különleges beépítésre nem szánt terület övezetei: Kb-T, Kbhon-1, Kbhon-2, Kbt-1, Kb-hull, Kb-km, Kb-re

45. Zöldterületek (Zkp, Zkk) 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 rendelet 1. mellékletének 3.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A zöldterületek kialakítása csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) 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 oszlophelyezhető el.

46. 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 rendelet 1. mellékletének 3.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, legfeljebb 2,0 méter magas-lábazat nélküli-kerítés.
- (3) Erdőterület igénybevételével járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.
- (4) 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.

- (5) Az erdőterület és annak arra fenntartott területének övezeteiben amennyiben beépítés lehetséges, akkor a beépítési lehetőség kihasználásának százalékában a legkisebb zöldfelületi mérték a beépítés feltételeként előzetesen fásítani kell, az erdőtelepítés szabályai és az erdészeti hatóság előírásai szerint.
- (6) A legkisebb beépíthető telek mérete 10.000 m²
- (7) Lakófunkció csak az erdőgazdálkodással összefüggő gazdasági tevékenységhez kapcsolódhat. A tényleges erdő művelési ágban lévő, legalább 50.000 m²- t meghaladó telken helyezhető el.

47. 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 rendelet 1. mellékletének 3.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2) Az Eg jelű övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles, kilátó) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az Eg jelű övezetben levő 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

57.§

- (1) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - b) 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 természetvédelem és vadgazdálkodást, erdőgazdálkodást szolgáló építményei 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, illetve erdészeti értékű termőhelyet nem érinti és nem zavarhatja.
- (2) Az Ek jelű övezetben 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

48. 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: mezőgazdasági termelés,) és az agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el. 1. mellékletének 3.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak agroturizmus céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó építési előírások:

- a) az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
 - b) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 50 méteren belüli teleksávban kötelezően zöldfelület alakítandó ki és épület nem helyezhető el.
 - c) A mezőgazdasági övezetekben a minimálisan kialakítható teleknagyság megegyezik az övezetben előírt minimálisan beépíthető telek nagyságával.
 - d) 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 bruttó alapterület nem haladhatja meg a 150 m² -t. A lakáscélú beépített összes bruttó alapterület minimum 40 m². Lakóépület önállóan nem létesíthető. Lakó funkció elhelyezése csak a gazdasági funkciójú épület(rész) megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető.
 - e) A mezőgazdasági övezetekben egy-egy épület területe max. 500 m² lehet.
 - f) A közterületi telekhatártól 10,0 méteres sávban, az oldalsó telekhatároktól számított 5 m-es sávban épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
 - g) Kerítés legfeljebb 2,0 méter magas lábazat nélküli kialakítású lehet.
 - h) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (4) Az **Má jelű általános mezőgazdasági** övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) Az övezetben a központi belterület körüli 100 méteres területsávban 100 m²-t meghaladó gazdasági épület nem helyezhető el.
 - b) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű.
- (5) Az **Má-1 jelű mezőgazdasági** övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) Az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el.
 - b) az övezetben a személyzet vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 1 db szolgálati lakás helyezhető el, ha a telek mérete eléri a 10.000 m²-t, de a lakáscélú beépített összes nettó alapterület nem haladhatja meg a 150 m² -t,
 - c) Az övezet telkeinek a tájvédelmi körzettel határos 50 méteres sávjában építmény nem helyezhető el és zöldfelületként kell kialakítani.
 - d) Az övezetbe tartozó azon telkeken, ahol a szabályozási tervlap „általános építmény elhelyezési sávot” jelöl, építmény csak ebben a sávban helyezhető el, max. 4,5 méteres épületmagassággal, míg a sávon kívül eső területrészekben kizárólag kerítés helyezhető el.
 - e) 3000 m²-nél kisebb telken építmény nem létesíthető;
 - f) 3000-6000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 méter gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető;
 - g) 6000 m²-nél nagyobb területű csak szőlő, gyümölcsös művelési ágú telken helyezhetők el a gyümölcs-, és szőlő gazdálkodáshoz kapcsolódó szerinti gazdasági építmények;
 - h) 10.000 m²-nél (1 ha) nagyobb területű telken lakás célú épület(rész) is elhelyezhető a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével.
- (6) Az **Má-2 jelű mezőgazdasági** övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) Az övezetben az állattartás, állattenyésztés építményei nem helyezhetők el. A mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági célú építmények elsősorban terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók helyezhetők el.
 - b) Az övezet területén lakás a mezőgazdasági övezetek általános előírásai szerint helyezhető el.
 - c) Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%, a szintterületi mutató: 0,1 m²/m².
 - d) a beépíthető telek legalább 6000 m² kiterjedésű.

49. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

60.§

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:
 - a) a patakok, erek, tavak-tározók medrei
 - b) a csatornák, árkok telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
 - c) a felszíni vízvezetésben szerepet játszó, a terven meghatározott vízmosások területe
 - d) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg.
- (3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint a következő előírások figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, de szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (5) Az övezetben az építmények a rendelet 1. mellékletének 3.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.

50. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai (Kb)

61.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk vagy a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) eltérnek az egyéb területfelhasználási 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) K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
 - d) Kbtt jelű különleges tanyás területek övezete
 - e) Kb-km jelű különleges közmű területek övezete
 - f) Kb-re jelű különleges rekreációs terület

62.§

- (1) A **Kb-T** jelű temetőterületen a temetkezési tevékenységgel kapcsolatos épületek és az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el az 1. melléklet 3.5. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A legnagyobb épületmagasság értéke:
 - a) kripta esetén 3,0 m,
 - b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, és szemetgyűjtés kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 5,0 m,
 - c) temetőkápolna esetén 10 m.
 - d) egyéb építmények: urnafal, emlékmű, közművek építményei
- (3) Az övezetben végzett felszínmegbontással, építési munkákkal járó tevékenységek során figyelembe kell venni az építésföldtani, talajmechanikai adottságokat. A talajszakadás- és omlásveszélyes területrészekben talajmunka és építés csak megfelelő biztosítással, a partfal stabilizáció és vízvezetés megoldásával végezhető.

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

63.§

- (1) A **Kb-hull** jelű hulladéklerakó területen a hulladékgazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos épületek és, az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el az 1. melléklet 3.5. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Az övezet területén az inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn.

64.§

- (3) A **Kb-szv** övezetben kizárólag a szennyvíztisztító létesítményei és az azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) A területet szegélyező vízfolyás 20 méteres sávjában csak helyhez kötött műszaki berendezések elhelyezése engedhető meg. Ebben a 20 méteres területsávban egyéb épület, építmény nem helyezhető el.

A beépítésnél alkalmazható- a szennyvízkezelési tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő technológiai építmények -legmagasabb pontja 12,0

- (5) Az építési övezetben az alábbi 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 méter, de technológiai okokból 15 méter 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, biomassza erőmű nem helyezhető el.
- (4) A péceli honvédségi adótorony 1000 méteres védőtávolságán belül 20 kV-nál nagyobb feszültségű elektromos szabadvezeték, települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélerőműpark, biomassza erőmű és középmagasanál (13,5 méter) magasabb épület és építmény nem helyezhető el.

66.§

- (1) A **Kbtt-1** jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani: az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint csak a 10.000 m²-t meghaladó telken a ténylegesen beépített terület legfeljebb felén, de max. nettó 150 m² alapterületen alakítható ki lakófunkció.
- (2) Az övezetben a már meglévő lakóépület beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

67.§

A **Kb-km** jelű különleges közmű területen a közmű ellátáshoz szükséges építmények, települési közműlétesítmények épületei és építményei alakíthatóak ki, vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglobusz, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára a rendelet 1. mellékletének 3.5. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. A különleges

műszaki létesítmények épületmagasságát, a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vízi létesítménye, stb.).

68.§

- (1) **Kb-re különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület** övezetében lakó-, és gazdasági épület nem helyezhető el.
- (2) Az övezetekben 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 övezetekben kialakított gépjárműforgalmat szolgáló utak és parkolók felületi aránya nem haladhatja meg a terület 5%-át.

X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

69.§

- (1) Ez a rendelet 2021..... napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti a Pécel Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete, és az állattartásról szóló számú önkormányzati rendelet§-a.

.....
Horváth tiber
polgármester

.....
dr. Oláh János
jegyző

1. melléklet a) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv és jelmagyarázata (SZT1-től SZT41-ig) (M=1:4 000)

**2. melléklet Pécel Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
.../2021...(.....) Önkormányzati rendelethez**

Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai

2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. Kisvárosias lakó építési övezetek

1.	A építési övezet	B telekalakítás		D beépítési mód	E építmények elhelyezése		G legkisebb zöld felület (%)	H építmények, épületek	
		a kialakítható telek megengedett legkisebb			a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke(%)			I szint- területi mutató	
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			legnagyobb épület- magasság (m)
2.	Lk-SZ/1	600	18	Szabadon álló	50	50	20	7,5	*1,3
3.	Lk-O/2	800	14	Oldalhatár on álló	30	35	50	12,5	0,75
4.	Lk-O/3	800	14	Oldalhatár on 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	Zártsorú	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	Oldalhatár on-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

* terepszint fölötti érték

2.2. 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		beépítési mód	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
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	Oldalhatár on-álló	30	30	50	5,0	0,6
6.	Lke-O/5	800	14	Oldalhatár on-álló	30	30	50	5,0	0,6
7.	Lke-Z/6	300	10	Zárt sorú	30	30	60	6,0	0,6

2.3. 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 épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Lf-O/1	600	14	Oldalhatár on-álló	30	30	50	5,0	0,5
3.	Lf-O/2	800	14	Oldalhatár on-álló	30	30	50	5,0	0,5
4.	Lf-O/3	1000	14	Oldalhatár on-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

2.4. 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 épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (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	Oldalhatár on-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	Zártsorú	60	60	10	12,0	2,4

2.5. 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 beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
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	Oldalhatár on-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

2.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
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

2.7. 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 (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Üh-SZ/1	800	16	Szabadon álló	10	15	60	4,0	0,2

2.8. 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 épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (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	15	15	50	6,0	0,5

3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

3.1. 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 épületmagasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)	terepszint felett	terepszint alatt			
2.	KÖu	---	---	10	35	--	----	5,0
3.	KÖk	---	---	10	35	--	----	6,0

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

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

3.3. 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 minimális 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 (gazd.)	----	
4.	Má-1	6000	3%	4,5 m	---	telekszélesség min:20 m
5.	Má-2	6000	6%	6,0 m	---	telekszélesség min:20 m

3.4. 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					

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		be- építési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terep-szint felett	terep-szint alatt			
2.	Kb-T	5000	-	--	5	5			4,5 m
3.	Kb-hull	5000	-	--	2	2		20	4,5
4.	Kb-szt	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	-	--	3	3	--	---	4,5
8.	Kb-km	300	-	---	10	10	---	---	6,0
9.	Kb-re	1500	-	---	5	---	---	---	4,5

3. melléklet aönkormányzati rendelethez

Sajátos jogintézmények (beültetési kötelezettség-elővásárlási joggal érintett ingatlanok)

4. melléklet a önkormányzati rendelethez

A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása

1. Az országos utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

- 1.1. M0 autótű: K.II.
- 1.2. tervezett 31.sz. főút: K.IV.
- 1.3. tervezett térségi mellékút: K.V.
- 1.4. 3103j. összekötőtű: K.V.B., B.V. c-B
- 1.5. 3102j. összekötőtű: K.V.B.
- 1.6. 31102j. bekötőtű: 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 gyűjtőtű: K.V.C., B.V. c-C
- 2.2. kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- 2.3. önálló kerékpártű: K.VII., B.VII.
- 2.4. önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- 2.5. helyi külterületi utak: K.VI.C.

3. A védőtávolságok értékei:

- M0 autótű mentén a tengelytől mért 100,0-100,0 m.
- 31 sz. főút mentén a tengelytől mért 100,0-100,0m.
- az országos mellékutak (összekötő és bekötő utak) mentén: 50,0-50,0 m.

4. Az önkormányzati úthálózaton belül helyi gyűjtőtű szerepet tölts be:

- Kör utca
- Szemere Pál utca
- Temető utca
- Huba utca
- Pihenő utca
- Rét utca
- Állomás utca
- Rákóczi utca
- Szondi utca
- Honfoglalás utca
- Petőfi utca

5. melléklet aönkormányzati rendelethez
A település helyi jelentőségű természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzéke

1. Törvény erejénél fogva védett

Láp: 0303/1, 0303/4, 0305/13, 0305/14, 0305/16, 0305/17 helyrajzi számú területek. Földvár: 0327/5, 0327/122, 0327/123, 0327/124, 0327/125 helyrajzi számú területek egy része.

2. A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai

0102/2, 0103/1-3, 0115, 0133/1, 0135/3-5, 0136/4, 0137, 0138/3, 5, 8, 0141-0142, 0144, 0151-0153, 0155, 0158-0160, 0162, 0163/2, 0164, 0168, 0170, 0172/2, 0173/1, 0174, 0177-0179, 0181-0183, 0187, 0188/2, 0190, 0200/1-2, 0202, 0206, 0207, 0211-0212, 0213/5, 0216/1-3, 0220-0225, 0229/2, 0231, 0232/2, 4-8, 0234-0235, 0236/2, 0237, 0238/2-7, 11-14, 0240-0241, 0248-0249, 0257, 0262, 0269, 0271, 0273, 0274/1-2, 0275, 0279, 0280/1, 0282/4 helyrajzi számú területek,

3. Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek listája

- Rákos-patak mellett található nádas területek,
- az Újtelep völgyeiben lévő domboldalak löszgyep-vegetációja,
- az északias kitettségű lejtők, valamint az eróziós mélyedések jobb vízellátottságú lejtőin lévő pusztai csenkeszes sztyeppré,
- a délies kitettségű völgyoldalak löszgyep-vegetációja az Erdey-dűlőn,
- a Tűzberki-erdő Pécelre eső területén lévő honos mezei juharos-tölgyes erdőfolt.

4. Egyedi tájértékek

Egyedi tájértékek listája

- 4.1 a Fáy András Mezőgazdasági Szakiskola kertje,
- 4.2 a Jézus Szíve Társaság kertje,
- 4.3 a Petőfi utcai lakótelep hársfasora,
- 4.4 a Bajcsy-Zsilinszky utca, Kazinczy utca, Kölcsey utca, Ady utca, Korányi utca, Wesselényi utca telkeinek kertje,
- 4.5 a Maglódi út 12. szám alatti ingatlan kertjében lévő idős vadgesztenyefák,
- 4.6 a baptista temető növényállománya,
- 4.7 az Isaszegi út 3. szám alatti ingatlan kertje,
- 4.8 a Maglódi út 68. sz. házzal szembeni idős eperfa (*Morus alba*).

6. melléklet aönkormányzati rendelethez
Lakóterületen nem végezhető tevékenységek

A település lakó-, településközpont vegyes és különleges övezeteiben az alábbi gazdasági tevékenység céljára építmény nem létesíthető, illetve meglévő épület rendeltetése nem módosítható:

1. acél tárolóeszköz gyártása
2. ágybetét gyártása
3. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4. bányászati, építőipari gép gyártása
5. bőr, szőrme kikészítése
6. csap, szelep gyártása
7. csapágy, erőátviteli elem gyártása
8. csiszolótermék gyártása
9. csomagolás-
10. egészségügyi kerámia gyártása
11. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
12. egyéb bútor gyártása
13. egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása
14. egyéb kerámiatermék gyártása
15. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
16. egyéb nem vas fém gyártása
17. egyéb papír-, kartontermék gyártása
18. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
19. egyéb textiláru gyártása m.n.s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
20. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása
21. előre kevert beton gyártása
22. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
23. evőeszköz gyártása
24. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
25. építési betontennék gyártása
26. építési gipsztermék gyártása
27. épületasztalos-ipari tennék gyártása
28. falemezgyártás
29. felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
30. fém épületelem gyártása
31. fémmegmunkálás
32. fémszerkezet gyártása
33. fémtartály gyártása
34. fűrészáru-gyártás
35. fűtőberendezés, kemence gyártása
36. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
37. gépjárműjavítás, -karbantartás tevékenységen belül nem végezhető: gépjárműfényezés, karosszéria javítás, tehergépjármű javítás
38. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
39. gőzkazán gyártása
40. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása

41. hangszergyártás
42. háztartási kerámia gyártása
43. háztartási villamos készülék gyártása
44. háztartási, egészségügyi paphitermék gyártása
45. hidegen hajlított acélidom gyártása
46. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
47. hidegen húzott acélhuzal gyártása
48. hidegen húzott acélrúd gyártása
49. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
50. kohászati gép gyártása
51. kötőelem, csavar gyártása
52. központi fűtési kazán, radiátor gyártása
53. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
54. huzaltermék gyártása
55. illóolajgyártás
56. irodabútor gyártása
57. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
58. irodai papíráru gyártása
59. járművillamosági, -elektronikai készülékek gyártása
60. játékgyártás
61. kerámiacsempe, -lap gyártása
62. kerámia szigetelő gyártása
63. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
64. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
65. konyhabútorgyártás
66. kömegmunkálás
67. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
68. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
69. kötött, hurkolt kelme gyártása
70. lakat-, zárgyártás
71. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
72. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
73. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
74. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi tennék gyártása
75. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
76. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
77. motorkerékpár gyártása
78. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közútijármű-motor)
79. munkaruházat gyártása
80. műanyag csomagolóeszköz gyártása
81. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
82. műszaki kerámia gyártása
83. műszaki textiláru gyártása
84. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
85. nem szőtt textília és termék gyártása (kivéve: ruházat)
86. nem villamos háztartási készülék gyártása
87. nyomdai tevékenység aláazatba tartozó tevékenységek
88. papíripari gép gyártása
89. parketta gyártás
90. raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)

91. száloptikai kábel gyártása
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, illetőleg kijelölt várakozóhely
93. szerszámgyártás
94. szőnyeggyártás
95. tároló fatermék gyártása
96. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
97. textilszálak fonása
98. textilszövés
99. tűzálló termék gyártása
100. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
101. villamos világítóeszköz gyártása
102. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása

1.-2. függelék a önkormányzati rendelethez

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK –MŰVI ÉS RÉGÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

Országosan védett épített értékek és régészeti lelőhelyek listája

1. Országosan védett épített értékek

törzs-szám	azonosító	név	cím	védelem	hrs.	bírság kate-gória	védelmi ügyiratok
11531	12551	Fáy-kastély	Maglódi út 55-57.	Műemlék	762/1	II.	53/2011. (VIII. 25.) NEFMI
11531	18560	Fáy-kastély kertje	Maglódi út 55-57.	Műemlék	762/1	II.	53/2011. (VIII. 25.) NEFMI
11531	18561	Fáy-kastély, valamint kertje műemléki környezete		Műemléki környezet	764/2, 764/1, 763		53/2011. (VIII. 25.) NEFMI
11532	18562	nyaralóépület műemléki környezete		Műemléki környezet	2461, 2462, 2467, 2475, 2477, 2479, 2496, 2513, 2523, 2524		53/2011. (VIII. 25.) NEFMI
7179	29373	Református templom ex-lege műemléki környezete		Műemléki környezet	1222, 1221/2, 2, 506/5		
6667	7215	Pécel, a Ráday-kastély műemléki környezete	Kálvin tér	Műemléki környezet	344/6, 8, 7, 6/2, 6/1, 5, 4/2, 4/3, 4/4, 506/5, 506/1, 9/1, 358/2, 358/1, 506/2, 344/5, 3/1, 1, 2, 3/2, 9/2		10.137/1968. OMF
7179	7217	Református templom	Kossuth tér	Műemlék	1	I.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7180	7216	Ráday-kastély	Kálvin tér 1.	Műemlék	2	I.	1620-58-19/1950. VKM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7182	7218	Prónay-ház	Maglódi u.	általános műemléki védelem	9/1	III.	
7183	7220	Lakóház	Szemere u. 6.	általános műemléki védelem	1274	III.	
11531	18559	Fáy-kastély, valamint kertje	Maglódi út 55-57.	Műemlék	762/1	II.	53/2011. (VIII. 25.) NEFMI
11532	12550	Lechner Ilka nyaralója	Korányi utca 8.	Műemlék	2478	II.	53/2011. (VIII. 25.) NEFMI

2. Régészeti lelőhelyek

Régészeti lelőhelyek listája

Nr	Lelőhely neve	Azon	Lelőhely szám	Település	Hrsz.
1)	Péceli út	15127	22	Budapest 17	0138598/64, 0138598/65, 0138598/66, 0138598/67, 0138598/68, 0138598/69, 0138598/70, 0138598/71, 0138598/72, 0138598/73, 0138598/63, 0138598/62, 0138598/61, 0138598/78, 0138598/79, 0138598/80, 0138598/81, 0138598/86, 0138598/89, 0138598/90, 0138598/91, 0138598/92, 0138598/93, 0138598/94, 0138598/95, 138598/109, 0138598/110, 0138598/111, 0138598/112, 0138598/113, 0138598/115, 0138598/116, 0138598/117, 0138598/118, 0138598/119, 0138598/120, 0138598/121, 0138598/122, 0138598/123, 0138598/124, 0138598/125, 0138598/126, 0138598/127, 0138598/128, 0138598/129, 0138598/33, 0138598/32, 0138598/31, 0138598/30, 0138598/34, 0138598/37, 0138598/36, 0138598/35, 0138598/131, 0138598/132, 0138598/75, 0138598/76, 0138598/77, 138598/162, 0138598/41, 0138598/40, 0138598/159, 0138598/39, 0138598/46, 0138598/45, 0138598/44, 0138598/43, 0138598/42, 138598/161, 0138598/130, 0138598/133, 0138598/134, 0138598/135, 0138598/136, 0138598/137, 0138598/160, 0138598/47, 0138598/48, 0138598/49, 0138598/50, 0138598/51, 0138598/52, 0138598/53, 0138598/54, 0138598/55, 0138598/56, 0138598/57, 0138598/59, 0138598/60, 0138598/138, 0138598/139, 0138598/140, 0138598/141, 0138598/142, 0138598/143, 0138598/144, 0138598/145, 0138598/146, 0138598/147, 0138598/148, 0138598/149, 0138598/150, 0138598/151, 0138598/152, 0138598/153, 0138598/154, 0138598/155, 0138598/156, 0138598/157, 0138598/158, 0138598/25, 0138598/26, 0138598/23, 0138598/24, 0138598/22, 0138598/20, 0138598/21, 0138598/19, 0138597/2, 0138597/3, 0138597/4, 0138598/58, 0138598/29, 0138598/2, 0138598/5, 0138598/6, 0138598/7, 0138598/8, 0138598/9, 0138598/10, 0138598/11, 0138598/13, 0138598/14, 0138598/15, 0138598/16, 0138598/17, 0138598/18, 0138598/27, 0138598/28, 0138598/161, 0138598/162
2)	Rákos-part	26095	12	Isaszeg	085, 092, 093, 094, 0384/58, 0297/1, 084, 091
3)	Hatos-dűlő	26222	2	Pécel	1729, 1884, 3966, 3977, 3979, 3978, 1874, 1877, 1878, 1879, 1883/2, 1883/1, 0365/168, 0366/3, 0365/135, 0365/134, 0365/133, 0365/183, 0365/167, 0365/166, 0365/165, 0365/164, 0365/7, 0365/163, 0365/162, 0365/161, 0365/160, 0365/182, 0365/181, 0365/159, 0365/158, 0365/157, 0365/127, 0365/179, 0365/180, 0365/156, 3507, 3508, 3509, 3506, 3510, 3511, 3512, 3505, 3504/2, 3502/2, 3503, 3504/1, 3513, 3514, 3517, 3518, 3519, 3516, 3515, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524/1, 3524/2, 0138584/9, 0138584/45, 0138584/50, 0138584/48, 0138584/47, 0138584/44, 0138584/76, 0138584/42, 0138584/75, 0138584/89, 0138584/90, 0138584/88, 0138584/92, 0138584/87, 0138584/86, 0138584/91, 0138584/3, 0138584/85, 0138584/84, 0138584/83, 0138584/82, 0138584/81, 0138584/65, 0138584/67, 0138584/69, 0138584/71, 0138584/73, 0138584/40, 0138584/80, 0138584/79, 0138584/78, 0138584/77, 0138584/22, 0138584/61, 0138584/63, 0138584/25, 0138584/21, 0138584/19, 0138584/28, 0138584/31, 0138584/27, 0138584/24, 0138584/34, 0138584/30, 0138584/37, 0138584/33, 0138584/55, 0138583/2, 0138584/18, 0138586/3, 0138586/4, 0138582/5, 0138585/1, 0138585/2, 0138585/3, 0138585/4, 0138585/5, 0365/177, 0365/176, 0138585/6, 0138584/59
4)	Várhegy	26223	3	Pécel	0327/5, 0327/122, 0327/123, 0327/124, 0327/125
5)	Várhegy	26224	4	Pécel	0327/132, 0327/131, 0425, 0327/130, 0419/86, 0419/85, 0419/84, 0419/81, 0419/82, 0419/83, 0419/80, 0419/79
6)	Bartus-hegy	26225	5	Pécel	012/171
7)	Vak-dűlő	26226	6	Pécel	02/149, 02/148, 02/204, 02/205
8)	Református temető	26227	7	Pécel	089/60, 405, 484/1, 483, 482, 480, 400, 404/1, 393/3, 403, 402, 393/1, 393/2, 404/2, 476, 478/2, 478/3, 478/4, 481, 485, 486/4, 486/3, 391/1, 492/4, 390, 490/4, 490/3, 492/1, 492/3, 490/1, 392, 384/16, 384/26, 384/25, 394, 395, 396, 397, 399/1, 399/2, 491, 398/1, 398/2

9)	MRT 12. 19/8.	26228	8	Pécel	2496, 2495, 2490, 2491, 2492/1, 2492/2, 2493, 2494/1, 2494/2, 2483, 2482, 2481, 2668, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2505, 2511, 2517/1, 2512, 2510, 2509, 2516, 2515, 2508, 2507, 2506, 2514, 2484, 2485, 2486, 2487, 2489
10)	Táncsics u.	26229	9	Pécel	210, 204, 205, 206
11)	Thököly u. 5- 7.	26230	10	Pécel	2074, 2069, 2070, 2071, 2078, 2079
12)	Bem u. 5.	26231	11	Pécel	163, 224, 225, 226, 154
13)	Lebuki-dűlő (Tói malom)	26232	12	Pécel	0283, 0282/4, 0282/6, 0282/2, 0138/2, 0138/8, 0164, 0138/5, 0103/4
14)	Vak-dűlő	26233	13	Pécel	1460/9, 1460/2, 1464/5, 1464/2
15)	Lebuki-dűlő	26234	14	Pécel	0138/13, 0138/8, 0103/4
16)	Pesti u.	26235	15	Pécel	1369/2, 1370, 1371/2
17)	Mikszáth Kálmán u. 10.	26236	16	Pécel	1171, 1175, 1176
18)	Hársas	26237	17	Pécel	0280/11, 0280/9
19)	Köztársaság tér 8.	26238	18	Pécel	1330
20)	Kis-Hársas	26239	19	Pécel	0274/1, 0274/2
21)	Maglódi út 48.	26240	20	Pécel	506/5, 734, 735/1, 510, 512/1, 513, 514, 512/2, 516
22)	MRT 12. 19/21.	26241	21	Pécel	9/2
23)	MRT 12. 19/22.	26242	22	Pécel	0297/11, 0296, 0297/10
24)	Templom- hegy	26243	23	Pécel	0174
25)	Cifraháza- puszta	26244	24	Pécel	0269
26)	Hordezsán	26245	25	Pécel	0211, 0190, 0201
27)	MRT 12. 19/26.	26246	26	Pécel	0181
28)	MRT 12. 19/27.	26247	27	Pécel	0216/3
29)	Hármashegy	26248	28	Pécel	0216/3
30)	Pusztatorró	26249	29	Pécel	0225, 0229/2
31)	Pusztatorró	26250	30	Pécel	0225
32)	Pusztatorró	26251	31	Pécel	0225, 0224
33)	Pusztatorró	26252	32	Pécel	0225, 0224, 0223
34)	Cifraháza- puszta	26253	33	Pécel	0190
35)	MRT 12. 19/34.	26254	34	Pécel	0211
36)	Kopasz-hegy	26255	35	Pécel	035/10
37)	Isaszegi u45.	26256	36	Pécel	123, 124, 70, 112
38)	Faiskola u. 10.	26257	37	Pécel	967, 964, 963, 965
39)	Pap-hegy, Erdészház	26259	39	Pécel	0136/4
40)	Jókai u. 82.	26260	40	Pécel	1924, 1923/4, 1922/5
41)	Rákóczi u.5.	26261	41	Pécel	0369/1, 1729, 1738, 1737, 1736
42)	Szemere Pál u. 17.	26262	42	Pécel	1289, 1290, 1288
43)	MRT 12. 19/43.	26263	43	Pécel	1141, 1140, 1139, 1122, 1142, 1143
44)	Motokrossz- pálya (Szilas- völgyi-dűlő)	33985	44	Pécel	0282/4, 0281, 0280/9
45)	2. lelőhely	45767	45	Pécel	0211
46)	Kis Hársas	91975	46	Pécel	0280/9