

**Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelete**  
**Pécel Város helyi építési szabályzatáról**  
(Egységes szerkezetbe foglalva. 2017. december 14. napjától hatályos állapot)

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az érintett partnerek közreműködésével lefolytatott véleményezési eljárás eredményeként a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és fogalom-meghatározások**

1. § A rendelet területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.
2. § Az SZT-1. jelű szabályozási terv a rendelet 1. mellékletét képezi.
3. § Az országosan védett épített értékek, helyi védettségre kijelölt védett épített értékek és régészeti lelőhelyek listája a rendelet 2. mellékletében kerül megállapításra.
4. § A település helyi jelentőségű természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzéke a rendelet 3. mellékletét képezi.
5. § A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása a rendelet 4. mellékletét képezi.
6. § E rendelet alkalmazásában:
  - a) szintterületi mutató: az épület összes bruttó szintterületének és a telek területének hányadosa,
  - b) áttört kerítés: a kerítés síkjára merőleges átláthatóság 50 %-nál kisebb mértékben korlátozott.

**2. A szabályozási terv tartalma**

7. § A szabályozási tervlap kötelező elemei:
  - a) a tervezett szabályozási vonal,
  - b) a szabályozásra vonatkozó méretek,
  - c) az építési övezet előírásai,
  - d) az építési övezet határvonala,
  - e) az építési hely,
  - f) az építési vonal,
  - g) a kötelező telekhatár,
  - h) a kötelező megszüntető jel,
  - i) a meglévő és a tervezett belterülethatár,
  - j) a beültetési kötelezettségű terület határa.

**3. Telekalakításra vonatkozó általános szabályok**

8. § Nyúlványos telek kialakítása csak úgy alakítható ki, hogy a megosztani kívánt telek szélessége legalább 20 méter maradjon.
9. § Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági vegyes vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négy-nél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie.
10. § A meglévő utak szabályozása során a meglévő telkek mérete akkor is csökkenthető, ha az az övezeti paraméterek szerint előírt méretnél kisebb lesz.

**11. §** Az Lk, az Lke, az Lf és a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 3 db szomszédos telek vonható össze.

#### **4. Közterület-alakításra vonatkozó általános szabályok**

**12. §** A közterületen elhelyezhető építményeknek a következő rendelkezéseknek kell megfelelniük:

- a) a helyi és helyközi autóbuszok megállóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagból kialakított beállók alakíthatók ki, a meglévők felújíthatók, karbantartandók,
- b) a műemléki és helyi védelem alatt álló területen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, reklámhordozó, tájékoztató tábla helyezhető el,
- c) belterületen az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve az ideiglenesen elhelyezett kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátot. Hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla és cégér kizárólag az épületek közterületről látható homlokzatain helyezhető el úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével és kialakításával,
- d) közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy helyezhető el.

### **II. Fejezet**

#### **Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai**

##### **5. Beépítésre szánt területek általános előírásai**

**13. §** Az épületeket, építményeket a szabályozási terv szerinti építési helyen belül, az OTÉK előírásai alapján kell elhelyezni.

**14. §**<sup>1</sup>

**15. §** Építmények létesítése és átalakítása, ha a kialakult beépítés mértéke meghaladja az építési övezetre előírt mértéket, a meglévő épületrész átépítése, bővítése, a meglévő épületrész bontását követően új épületrész építése az igazoltan meglévő beépítés mértékéig megtartható, új épület létesítése és a meglévő épület bővítése csak a kijelölt építési helyen belül megengedett.

**16. §** A telekhatáron legfeljebb 1,80 méter magas áttört kerítés létesíthető, legfeljebb 30 centiméter magas tömör lábazzal. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.

**17. §** A területen csak természetes anyagú kerítés létesíthető. Hullámlemez, műanyag, eternit-, tömör fémlemezkerítés és rikító, a környezettel nem harmonizáló színűre vagy mintásra, képnek minősíthetőre festett kerítés nem létesíthető.

**18. §** Az utcavonalon álló kerítés - a környezettel összhangban - a telek irányában beljebb helyezhető el különösen kapubehajtó, parkoló létesítése miatt. A közterülettel egybenytott telekrészen a közterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

**19. §** A beépítésre szánt területek övezetein a telkeknek azon része, amely az országos ökológiai háló által fedett építményt, épületet és burkolatot kialakítani nem lehet, a telekrészen kialakult növényzet megtartandó.

##### **6. Kisvárosias lakóterületek (Lk) előírásai**

**20. §** Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület.

**21. §** A kisvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetőek el.

**22. §** A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30 %-án kiskereskedelmi és szolgáltatási funkció is elhelyezhető.

**23. §** Kisvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetőek el.

<sup>1</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 14. §-át hatályon kívül helyezte a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015. 08. 21.

**24. §** Az épületek tetőidomának hajlásszöge 30°- 45° közötti kell, hogy legyen, kivéve a 31. és 32. § által előírt övezetekben.

**25. §** Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.

**26. §** Az építési övezet épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zszindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

**27. §** Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki.

**28. §** Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy épület és legfeljebb 4 lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>
- d) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,4 lehet,
- f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>2</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**29. §** Az Lk-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáronálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,0 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>3</sup>az épületmagasság legfeljebb 12,5 méter,
- h) az előkertet az OTÉK szerint kell meghatározni, kivéve azokban az övezetekben, ahol ezt a rendelet másképp szabályozza.

**29/A. §<sup>4</sup>** Az Lk-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáronálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkertet az OTÉK szerint kell meghatározni, kivéve azokban az övezetekben, ahol ezt a rendelet másképp szabályozza.

**30. §** Az Lk-I/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek ikresen építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- f) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>5</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

<sup>2</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 28. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>3</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 29. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>4</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 29/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>5</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 30. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

**31. §** Az Lk-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek zárt sorúan építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m<sup>2</sup>m
- d) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>6</sup>az épületmagasság legfeljebb 6,5 méter,
- h) az előkert mértékét a szabályozási tervlap szerint kell meghatározni,
- i) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legalább 20° lehet.

**32. §** Az Lk-Z/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek zárt sorúan építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 60 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
- f) a telek legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani
- g) <sup>7</sup>az épületmagasság legfeljebb 6,5 méter.
- h) az előkert mértékét a szabályozási tervlap szerint kell meghatározni,
- i) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet.

## **7. Kertvárosias lakóterületek (Lke) előírásai**

**33. §** Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.

**34. §** A kertvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetőek el.

**35. §** A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 50 %-án helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási funkció is.

**36. §** Kertvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetőek el.

**37. §** Környezetben meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

**38. §** Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.

**39. §** Az építési övezetek épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindegy alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

**40. §** Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.

**41. §** A meglévő belterülethatár, a Mandulás utca és a Napsugár utca által határolt kertvárosias lakóterületeken csak 20-30°-os hajlásszögű magastető vagy lapostető létesíthető.

**42. §** Az Álmos vezér utca – Előd vezér utca – Csatári utca – Huba vezér utca – Töhötöm vezér utcák által határolt kertvárosias lakóterületeken csak 30-40°-os hajlásszögű magastető létesíthető.

**43. §** Az Lke-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.,
- g) <sup>8</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter.

<sup>6</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 31. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>7</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 32. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

**44. §** Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>9</sup>az épületmagasság legfeljebb 6,0 méter,
- h) az előkert mérete 5,0 méter.

**45. §** Az Lke-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
- g) <sup>10</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**45/A. §<sup>11</sup>** Az Lke-SZ/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb négy lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
- g) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**46. §** Az Lke-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>12</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**47. §** Az Lke-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>13</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,

<sup>8</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 43. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>9</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 44. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>10</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 45. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>11</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 45/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>12</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 46. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>13</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

h) az előkert mérete 5 méter.

**48. §** Az Lke-O/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>14</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**49. §** Az Lke-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek zárt sorúan építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 300 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>15</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**49/A. §<sup>16</sup>** Az Lke-Z/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek zárt sorúan építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 300 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

## **8. Falusias lakóterületek (Lf) előírásai**

**50. §** A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

**51. §** Az épületek tetőidomának hajlásszöge 30°- 45° közötti legyen.

**52. §** Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.

**53. §** Az építési övezetek épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindegy alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.

**54. §** Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.

**55. §** Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,

<sup>14</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 48. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>15</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 49. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>16</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 49/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

- g) <sup>17</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**56. §** Az Lf-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>18</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**57. §** Az Lf-O/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>19</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**57/A. §**<sup>20</sup> Az Lf-O/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
  - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
  - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
  - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
  - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
  - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
  - g) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
  - h) az előkert mérete 5 méter.
- i) Az 50. §-ban felsorolt építményeken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális építmények is elhelyezhetők.

**58. §** Az Lf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>21</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**59. §** Az Lf-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani,

<sup>17</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 55. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>18</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 56. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>19</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 57. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>20</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 57/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>21</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 58. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

- g) <sup>22</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

**59/A. §<sup>23</sup>** Az Lf-I/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
- b) a telek ikres módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter.

### **9. Településközpont vegyes területek (Vt) előírásai**

**60. §<sup>24</sup>** Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

**61. §** A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

**62. §** Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

- a) lakófunkció,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
- e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.

**63. §** Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.

**64. §** Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.

**65. §<sup>25</sup> <sup>26</sup>** A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségtől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

**65/A. §<sup>27</sup>** A Vt-SZ/6, Vt-SZ/7, Vt-SZ/8 és a Vt-Z/3 jelű övezetben el lehet térni a 63. §-ban megállapított épület számtól az övezetek előírásai szerint.

**66. §** A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e) a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>28</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,

<sup>22</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 59. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>23</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 59/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>24</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 60. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>25</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>26</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>27</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65/A §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>28</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 66. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.



- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

**67. §** A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>29</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

**68. §** A Vt-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>30</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.

h)<sup>31</sup> Az építési övezet telkein az országos ökológiai hálózat területén beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

**69. §** A Vt-SZ/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b)<sup>32</sup> az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1500 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 60 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>33</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.

**70. §** A Vt-SZ/5 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 20 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
- e) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>34</sup>az épületmagasság legfeljebb 13,5 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter.

**70/A. §**<sup>35</sup> A Vt-SZ/6 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,

<sup>29</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 67. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>30</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 68. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>31</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 68. § h) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 6. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>32</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 69. § b) pontja a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>33</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 69. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>34</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 70. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>35</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 70/A. §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,4 lehet,
- e) a telek legalább 10%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 12 méter,
- g) az előkert mérete 5 méter,
- h) a telken önálló lakóépület nem helyezhető el,
- i) telkenként legfeljebb két lakó- vagy szálláshely-szolgáltatási célú rendeltetési egység alakítható ki,
- j) a 62. § e) pontja szerinti gazdasági funkció az övezet területén a beépíthető szintterület legfeljebb 80 %-án helyezhető el.

**70/B. §<sup>36</sup>** A Vt-SZ/7 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség terepszint felett legfeljebb 60 % lehet,
- d) a beépítettség terepszint alatt legfeljebb 80 % lehet
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,2 lehet,
- f) a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 11,5 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter,
- i) hátsókert mérete 6 méter,
- j) lakóépület elhelyezése esetén telkenként legfeljebb két lakóépület helyezhető el, legfeljebb harmincöt lakással,
- k) a parkolást telken belül, térszín feletti vagy térszín alatti parkolóokban kell megoldani, elő-, oldal- és hátsókert teljes területére túlnyúlhatnak a térszín alatt elhelyezett parkolók.

**70/C. §<sup>37</sup>** A Vt-SZ/8 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség terepszint felett legfeljebb 60 % lehet,
- d) a beépítettség terepszint alatt legfeljebb 80 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,4 lehet,
- f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- h) az előkert mérete 5 méter,
- i) lakóépület elhelyezése esetén telkenként legfeljebb két lakóépület helyezhető el, épületenként legfeljebb nyolc lakással,
- j) a parkolást telken belül, térszín feletti parkolóokban vagy térszín alatti parkolóokban kell megoldani, az elő- és oldalkert teljes területére túlnyúlhatnak a térszín alatt elhelyezett parkolók.
- k)<sup>38</sup> a 61. § b) pontja szerinti épületek kialakításakor a parkolás a telken kívül is megoldható, a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületen.

**71. §** A Vt-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
- e) a telek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani,

<sup>36</sup>A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 70/B. §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>37</sup>A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 70/C. §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

<sup>38</sup>A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 70/C. § k) pontja a 30/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. december 2. és rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- f) <sup>39</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,  
g) az előkert mérete 5 méter.
- 72. §** A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,  
b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,  
c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,  
d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,  
e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,  
f) <sup>40</sup>az épületmagasság legfeljebb 6 méter,  
g) az előkert mérete 5 méter.  
h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
- 73. §** A Vt-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek zárt sorúan építhetők be,  
b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m<sup>2</sup>,  
c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,  
d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,  
e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,  
f) <sup>41</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,  
g) az előkert mérete 5 méter,  
h) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet.
- 74. §** A Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek zárt sorúan építhető be,  
b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,  
c) a beépítettség legfeljebb 45 % lehet,  
d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,2 lehet,  
e) a telek legalább 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani,  
f) <sup>42</sup>az épületmagasság legfeljebb 15 méter,  
g) az előkert mérete 5 méter.

## 10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

**75. §** Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

**76. §** A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,  
b) igazgatási, iroda- és szociális épület,  
c) parkolóház, üzemanyagtöltő,  
d) sportépület és -építmény,  
e) egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,  
f) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.

**77. §** Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,  
b) kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók,  
c) igazgatási, irodai, sportfunkciók,  
d) szállás- és lakófunkció.

**78. §** A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.

<sup>39</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 71. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>40</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 72. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>41</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 73. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>42</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 74. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

**79. §** Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.

**80. §** A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

**81. §** 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 építménymagasságot kell betartani.

**82. §** A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>43</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókert mérete 5 méter.

**83. §** A Gksz-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>44</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókert mérete 5 méter.

**84. §** A Gksz-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) <sup>45</sup>az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>46</sup>az épületmagasság legfeljebb 15 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókert mérete 7,5 méter.

**85. §** A Gksz-SZ/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 20 000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>47</sup>az épületmagasság legfeljebb 12,5 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókert mérete 6,5 méter.

**85/A. §**<sup>48</sup> A Gksz-SZ/5 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 55 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,

<sup>43</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 82. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>44</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 83. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>45</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 84. § b) pontja a 25/2017. (XI. 14.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2017. 12. 14.

<sup>46</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 84. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>47</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 85. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>48</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 85/A. §-a a 14/2017. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 11. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2017. június 23.

- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 15 méter

## 11. Hétfélig házas üdülőterületek (Üh) előírásai

**86. §** A hétfélig házas területen elsősorban a 4,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

**87. §** Az Üh-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 20 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
- e) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>49</sup>az épületmagasság legfeljebb 4,5 méter.

## 12. Különleges területek (K)

**88. §** 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.

**89. §** A különleges területek az építési övezeti tervben jelölteknek megfelelően a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Keü jelű különleges egészségügyi épületek elhelyezésére szolgáló terület,
- b) Khon jelű különleges honvédelmi terület,
- c) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- d) Kkm jelű különleges közmű terület,
- e) Ktf jelű különleges termálfürdő-terület,
- f) Ktt jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás terület.

**90. §** A Keü jelű különleges egészségügyi területeken egészségügyi tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatók ki.

**91. §** A Keü-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>50</sup>az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

**92. §** A Kkm jelű különleges közmű területen a települési közműlétesítmények épületei és építményei alakíthatók ki, vízmű, termálkút, folyékony hulladék kezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára.

**93. §** A Kkm jelű különleges közmű terület a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 300 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 35 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,35 lehet,
- e) a telek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>51</sup>az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 6 méter,

<sup>49</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 87. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>50</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 91. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>51</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 93. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

- g) az elő-, oldal és hátsó kert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

**94. §** A Kmü 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.

**95. §** 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, technikai jellegű és közműépítmények,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 20 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
- f) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>52</sup>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.
- h) az elő-, oldal és hátsó kert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter,
- i) a Kmü-SZ/1 jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

**96. §** A Ktf jelű különleges termálfürdő területén a fürdő és a szabadidő tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki.

**97. §** A Ktf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) A telek szabadonálló módon építhető be,
- b) Az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 10 000 m<sup>2</sup>,
- c) A beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- d) A szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) A telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>53</sup>Az épületmagasság legfeljebb 15 méter,
- g) Az elő-, oldal és hátsó kert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 7,5 méter.

**98. §** A Ktt 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 lakóépület.

**99. §** A Ktt jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

**100. §** A Ktt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 10 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
- f) a telek legalább 70 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>54</sup>az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,

<sup>52</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 95. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>53</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 97. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

- h) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter,
- i) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

**101. §** A Ktt-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) Az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
- b) A telek szabadonálló módon építhető be,
- c) Az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- d) A beépítettség legfeljebb 10 % lehet,
- e) A szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
- f) A telek legalább 70 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) <sup>55</sup>Az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,
- h) Az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

### III. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

##### 13. Közlekedési területek

**102. §** A közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, és a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

**103. §** A település útjainak tervezési kategóriáit a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

**104. §** A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik föl, a szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút közlekedési területen belüli helye) irányadónak tekintendők.

**105. §** Közlekedési terület-felhasználási kategóriájú területek:

- a) közúti közlekedési terület (az országos utak **KÖu** övezeti jellel megkülönböztetve),
- b) kötött pályás közlekedési terület (**KÖk** övezeti jellel megkülönböztetve).

**106. §** A közlekedési területeken a 102. §-ban foglaltakon túl elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdése szerinti építmények.

**107. §** Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, reklámcélú berendezések telepítése csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény előírásai szerint történhet.

**108. §** A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől legkevesebb 6-6 méterre helyezhető el.

**109. §** A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, a négy-nél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.

**110. §** Közforgalom elől elzárt magánút közforgalom elől el nem zárt magánúttá csak a vonatkozó jogszabály szerint, magánút közúttá csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint, a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően minősíthető át.

<sup>54</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 100. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>55</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 101. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

**111. §** Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi és a szabályozási terv szerinti tervezett vasúti területet fenn kell tartani. A 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 üzembehelyezési nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendeletben meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

**112. §** A parkolást, rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

**113. §** Szélerőmű nem helyezhető el az országos közlekedési hálózatok (országos közutak, a legalább településszerkezeti tervi szinten elfogadott tervezett közutak nyomvonalát is ideértve, országos, térségi kerékpárutak, országos vasútvonal) környezetében dőléstávolságon belül.

## 14. Közművesítés

**114. §** A meglévő és a tervezett közcélú

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

Hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

**115. §** A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) a közművek elhelyezésénél településképi megjelenésre figyelemmel kell lenni.

**116. §** Új út építésénél, útrekonstrukciónál magánút esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben), a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni, a beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

**117. §** A közművezetékek átépítések és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- b) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
- c) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

## 15. Közművesítés mértékének előírása

**118. §** A település területén a közművesítettség foka:

a belterületi beépítésre szánt területen teljes közművesítettség,

a külterület beépítésre szánt területein hiányos közművesítettség,

a külterület beépítésre nem szánt területein beépítés esetén hiányos közművesítettség.

## 16. Vízellátás

**119. §** 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 körvezetékkel kell kiépíteni,
- c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

**120. §** Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható



- a) a közhálózat által biztosítható tűzivízigény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges,
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

## 17. Szennyvízelvezetés

**121. §** A településen új szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

**122. §** A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

**123. §** Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

**124. §** A külterület beépítésre szánt területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők vagy a 122. §-ban foglaltakat teljesíti.

**125. §** A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.

**126. §** Ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.

**127. §** Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

## 18. Szennyvízkezelés, -elhelyezés

**128. §** A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

**129. §** Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.

**130. §** Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 méter, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.

**131. §** Szennyvízátelőelő mőtárgy védőtávolság igénye:

- a) egyedileg megállapított és rögzített méretű
- b) előzetes megállapítás nélkül:  
bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 méter,  
bűzzár, zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150 méter.

**132. §** Szennyvíztisztító telep és szennyvízátelőelő mőtárgy védőtávolságán belül:

- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.
- b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

## 19. Felszíni vízrendezés

**133. §** Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet, különösen a tavakat, árkokat, vízfolyásokat egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végrehajtani csak vízjogi engedély alapján szabad.

**134. §** Új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

**135. §** Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) A patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 méteres,
- b) tavak, tározók part éleitől min 6-6 méteres sávot szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

**136. §** Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

## **20. Csapadékvíz-elvezetés**

**137. §** A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni:

- a) csapadékvíz szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
  - ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
  - cb) új telekosztás esetén
  - cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

**138. §** Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többletvizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, záportározó létesítésével) megoldani.

**139. §** A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat

- a) kiemelt szegéllyel kell kivitelezni,
- b) vízzáró burkolattal kell ellátni,
- c) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer),
- d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

**140. §** A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

**141. §** Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árkok, telkenként 3,5 méternél hosszabb szakaszon nem fedhetők le, zárt csatornás elvezetésűvé nem alakíthatók át, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

**142. §** A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

**143. §** Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az vízvisszaduzzasztást ne okozzon és a vízszállítás akadálymentes legyen.

**144. §** Egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető, amelynek szélessége telkenként nem lehet 3,5 méternél nagyobb.

**145. §** Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, energiatörő műtárgyak alkalmazásával.

## **21. Villamosenergia-ellátás**

**146. §** Belterület már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt területen, igény felmerülése esetén a sétáló utcává alakítandó utcákban a hálózatépítésénél földalatti elhelyezésre kell törekedni.

**147. §** Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia-ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek villamosenergia-hálózati rekonstrukció, vagy közvilágítás hálózati rekonstrukció során törekedni kell a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlop fektetésére.

**148. §**<sup>56</sup>

**149. §** Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

- a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el,
- b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető,
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
  - ca) telepítendő telekre vonatkozó előírásokban rögzített építmény a maximális 3 méteren túli magasságot nem haladhatja meg,
  - cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- d) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt területen belül, egyéb védelem alatt álló területeken.

## **22. Földgázellátás**

**150. §** Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

**151. §** Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el.

**152. §** A házi gáznyomás-szabályozó csak a telkek előkertjében, udvarán, az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető, zártosú beépítés esetén falba süllyesztéssel és esztétikus takarással is elhelyezhető.

**153. §** Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

## **23. Vezetékes elektronikus hírközlés**

**154. §**<sup>57</sup>

**155. §**<sup>58</sup>

**156. §** Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatok fektetésénél törekedni kell, hogy a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kerüljenek.

**157. §** Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia-elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel lehetőleg közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

**158. §** A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek bejáratánál, épületen belül kell elhelyezni.

## **24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

**159. §** Új antennát 500 méteres körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, lehetőleg azzal közös tartószerkezetre kell elhelyezni.

<sup>56</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 148. §-át hatályon kívül helyezte a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>57</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 154. §-át hatályon kívül helyezte a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>58</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 155. §-át hatályon kívül helyezte a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2015. 08. 21.

**160. §** Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági és település központ vegyes és különleges övezetekben, lehetőleg a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

**161. §** Belterületen antennatartó szerkezetek csak a meglévő épületekre helyezhetőek el. Külterületen az Önkormányzattal egyeztetett módon alakítandók ki, mely során törekedni kell, hogy meglévő vagy új építményen, épületen kerüljön kialakításra.

**162. §** Helyi védelem alatt álló épületeken antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

**163. §** Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetőek.

**164. §** A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

## **25. Zöldterületek, zöldfelületek kialakítása (Z)**

**165. §** Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek.

**166. §** Zkk/1 jelű közkert övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
- c) <sup>59</sup>legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m<sup>2</sup>
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 60 % ,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszóter, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

**167. §** Zkp/1 jelű közpark övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
- c) <sup>60</sup>legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter,
- d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m<sup>2</sup>
- e) megengedett legkisebb zöldfelület: 70 % ,
- f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszóter, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

**168. §** A zöldterületek kialakítása és felhasználása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

## **26. Erdőterületek (E) előírásai**

**169. §** Az erdőterületek terület-felhasználási egységébe tartoznak az övezeti tervben lehatárolt, meglévő, erdőtervezett területek és a településszerkezeti terv meghatározása alapján tervezett erdők. Az erdőterületek az erdőtervekben meghatározott elsődleges rendeltetésük szerint Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe, valamint Eg jelű gazdasági erdőterület és Ek jelű közjóléti erdőterület övezetbe tartoznak. Az erdőterületeken minden nemű változtatás, építés csak az elsődleges rendeltetésüknek megfelelően, az erdőtervben foglaltakkal és az OTÉK vonatkozó előírásaival összhangban, az erdészeti hatóság egyetértésével történhet.

**170. §** Az Ev jelű övezet telkein a meglévő beépítettség, zöldfelületi fedettség és területhasználat, a kialakult használatnak megfelelően megtartható, felújítható, lekeríthető.

## **27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)**

<sup>59</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 166. § c) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>60</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 167. § c) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

**171. §** A mezőgazdasági területen - a 175. § kivételével - a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás,) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.

**172. §** Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.

**173. §** A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:

- a) az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- b) a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- c) a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,
- d) csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- e) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partételtől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

**174. §** Mezőgazdasági területeken „birtoktest - birtokközpont” az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető a következő előírások betartásával:

- a) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe,
- b) a birtokközpont területén történő építési tevékenység esetén biztosítani kell e rendelet előírásai szerinti közműellátást, és a hulladékkezelést a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően,
- c) a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 15 %,
- d) <sup>61</sup> <sup>62</sup> az övezet területén elhelyezhető lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 méter, míg a mezőgazdasági célú épület épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet. Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények ( silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg,
- e) az övezetben elsősorban a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetők el. Ha a birtokközpont tevékenysége védőtávolságot nem igénylő tevékenység, akkor lakóépület és az agrárturizmust kiszolgáló építmények is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető,
- f) ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor beépítési terv készítendő
- g) a birtoktest telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem engedélyezhető. A birtokközpont telkén elhelyezhető beépítés mértékét a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőség mértéke és a birtoktest más telkén már meglévő beépítés mértékének különbözete adja.

**175. §** Má jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lótarthoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2 db szolgálati lakás legfeljebb

<sup>61</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 174. § d) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>62</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 174. § d) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

- a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup> –t,
- c) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d) a beépítés módja szabadonálló,
- e) <sup>63</sup>az épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.

**175/A. §** Az Má-tt jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet,
- d) az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,
- e) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve,
- f) lakóépület építése esetén a rét, gyeper, legelő, szántó művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű,
- g) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű,
- h) az övezeten belül jelölt „Má-tt általános építmény elhelyezési sávon” kívül eső területrészeket kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el,
- i) kerítés építése esetén az utcafronton legalább 50%-ban, a többi telekhatáron pedig legalább 90%-ban a kerítés áttört legyen,
- j) az övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelyek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgymint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép; a beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, ríktó színek alkalmazása tilos,
- k) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire külön jogszabályban meghatározott látványtervet is készíteni kell.

## **28. Vízgazdálkodási területek előírásai (V)**

**176. §** A vízgazdálkodással kapcsolatos területek a következők:

- a) a patakok, külterületi árkok, tavak telke, medre, a fenntartásra is alkalmas parti sávval,
- b) vízmű-létesítmények, kút és körülkerített védőterületei.

**177. §** Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

**178. §** 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.

**179. §** A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

**180. §** A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint a következő előírások figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

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

## **29. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai (Kb)**

**181. §** 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.

<sup>63</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 175 § e) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

**182. §** A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

- a) Kbt jelű különleges temető területe,
- b) Kbhull jelű különleges hulladéklerakó terület,
- c) Kben jelű különleges szabadidő- és energiapark területe,

**183. §** A Kbt jelű temetőterületen a temetkezési tevékenységgel kapcsolatos épületek helyezhetők el:

- a) ravatalozó,
- b) irodaépület,
- c) szerszám- és hulladéktároló,
- d) egyéb építmények: urnafal, emlékmű, közművek építményei.

**184. §** A Kbt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 5 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,05 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>64</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
- g) az elő-, oldal és hátsókert mértéke 10 méter,
- h) a telken hagyományos temetkezésre parcellát a meglévő lakóterületek határától mért legalább 30 méteres védőtávolságon kívül lehet kialakítani. A védőtávolságon belül urnafal és egyéb épület, építmény kialakítható.

**185. §** A Kbhull jelű különleges kommunális hulladéklerakó területen a hulladék-elhelyezési tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki.

**186. §** A Kbhull-SZ/1 jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 2 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,02 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) <sup>65</sup>az épületmagasság legfeljebb 4,5 méter,
- g) az elő-, oldal és hátsókert mértéke 10,0 méter.

**187. §** A Kbhon-SZ/1 jelű építési övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 100 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 5 % lehet,
- d) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- e) <sup>66</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter, de technológiai okokból magasabb is lehet.

**188. §** A Kbhon-SZ/2 jelű építési övezetben következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be.
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 10000 m<sup>2</sup>.
- c) a beépítettség legfeljebb 5 % lehet.
- d) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- e) <sup>67</sup>az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter, de technológiai okokból magasabb is lehet.
- f) a Kbhon-SZ/2 jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép) kivitelezhető. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveikhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni,

<sup>64</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 184. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>65</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 186. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>66</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 187. § e) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

<sup>67</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 188. § e) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

- g) a nagytarcsai honvédségi anyagraktár 1000 m-es védőtávolságán belül települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélerőműpark, biomassza erőmű nem helyezhető el,
- h) 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 középmagasnál (13,5 méter) magasabb épület és építmény nem helyezhető el.

**189. §** A Kbt jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

**190. §** A Kbt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet,
- e) <sup>68</sup>az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,
- f) az elő-, oldal és hátsókerter mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

## IV. Fejezet Értékvédelem

### 30. Az épített környezet értékeinek védelme

**191. §** A Pécel Város közigazgatási területén levő, nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, országosan és helyi szinten védett épületeket és területeket a rendelet 2. melléklete tartalmazza, amelyek védelmével összefüggő rendelkezéseket, követelményeket külön jogszabályok tartalmazzák.

**192. §** Pécel Város közigazgatási területének helyi szinten védett épületeinek környezete, a védett épület telke, és annak szomszédos határos ingatlanai, valamint a közterülettel határos telkek, Pécel Város Helyi Értékvédelmi rendeletében meghatározottak szerint.

**193. §** A helyi védett területen a következő rendelkezéseket kell alkalmazni a rendelet keretei között:

- a) csak olyan építési munka, területhasználat és növénytelepítés engedélyezhető, amely nem változtatja meg a védett értékek eredeti megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét, nem veszélyezteti a védendő növényzet egészségét, fennmaradását
- b) az új építményeket a jellegzetes településkép, az épített és természetes környezete egységes megjelenését biztosító módon, a kialakult beépítési mód szerinti elhelyezéssel kell, a jellemzően kialakult tömegformálás és tetőformák alkalmazásával kialakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, fenntartani,
- c) a közterületek burkolatát, bútorzatát, növényzetét a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával, azokkal összhangban, az eredeti anyaghasználattal, vagy azzal egyenértékű megjelenésű anyagokkal kell kialakítani,
- d) a védett területen, valamint az azokat határoló út másik oldalán egy teleksávnyi területen az épületeken a településképben jelentkező, közterületről látható klímaberendezés kültéri egysége, szabadon álló lemezkémény, a homlokzaton szabadon szerelt gépészeti és egyéb vezeték nem létesíthető,
- e) a védett területen, valamint az azokat határoló út másik oldalán egy teleksávnyi területen a településképben jelentkező, közterületről látható műholdvevő, távközlési adatátviteli

<sup>68</sup> A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 190. § e) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.



- berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, takartan helyezhető el,
- f) az épületek részleges homlokzati felújítása (színezése) csak teljes homlokzatonként megengedett,
  - g) a tetők tömegének (idomának) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni,
  - h) a magastetők fedési anyaga cserép lehet.

**194. §** A helyi védelemre jelölt vagy a helyi védelemről szóló önkormányzati rendeletben védett építményeken, azok telkén a következő rendelkezéseket kell alkalmazni a rendelet keretei között, a helyi védettségre vonatkozó rendelet meghozataláig is:

- a) az épület csak egyszerre, egységes építészeti stílusjegyeket alkalmazva újítható fel,
- b) a épület akár részleges felújítása esetén is az épület tetőzetét, a nyílászáróit, a homlokzatának tagozatait részleteiben is meg kell őrizni, az eredetinek megfelelően kell felújítani. Az eredeti állapotot felmérési terven és fotókon dokumentálni kell,
- c) a felújítás során meg kell őrizni a védelem alapját jelentő tömeget, tetőformát, homlokzati jelleget (homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok),
- d) az épületek utcai homlokzatai a csatlakozó tetőfelületeket és vízelvezető rendszert is beleértve eredeti állapotukban - eredeti anyaghasználattal és szerkezeti megoldásokkal - állítandók helyre,
- e) utcavonalra nyíló garázsbejárat a hagyományos kocsithajtót kivéve nem létesíthető,
- f) új épületszárny létesítése esetén azt a meglévő épülettel összhangban kell kialakítani,
- g) az épületen és telkén hirdetés, reklám nem helyezhető el. Az épület funkcióját jelző cégér, cégfelirat építési engedéllyel létesíthető,
- h) az épületen új parapet-konvektor vagy klímaberendezés közterületről látható egysége nem helyezhető el.

### **31. Táj- és természetvédelem**

**195. §** Az országos védelemmel védett és védelemre tervezett területeken, valamint helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel összefüggő rendelkezéseknek, követelményeknek a területhasználat és az építés során érvényt kell szerezni.

**196. §** A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.

**197. §** A területen védett természeti értékeket a rendelet tartalmazza.

**198. §** Területhasználat, építés a természeti értékek veszélyeztetése nélkül történhet.

**199. §** Területhasználat, építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai rendszerek megmaradását.

**200. §** A területen a területhasználat, az építés érdekében fát kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a vonatkozó jogszabály előírásai alapján lehet. Az építési munkák során a meglévő fás növényzet megővéséről gondoskodni kell.

**201. §** A környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi szempontból érzékeny területen fás növényzet ültetése a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajtákat kell alkalmazni.

**202. §** A közutak és a külterületi feltáró utak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – környezetvédelmi és tájképvédelmi érdekből fasor, többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő.

**203. §** A „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet”-én magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból, úgymint kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép kivitelezhető. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

### **32. Föld- és talajvédelem**

**204. §** Építési munkát végezni, építményt használni, abban tevékenységet folytatni a talajszennyezés legkisebb kockázatával szabad.

**205. §** A területhasználat, az építés során a telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen és annak környezetében a talaj erózió elleni védelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek rendezett elvezetése biztosítható legyen.

**206. §** A területen 1,5 méternél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve, ha a terepadottságok vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.

**207. §** A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### **33. Levegőtisztaság-védelem**

**208. §** A levegő tisztaságának védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban meghatározott területi immisziós határértékeket, a tevékenység környezetvédelmi engedélyében előírt egyedi kibocsátási (emissziós) határértéket meghaladó környezetterheléssel járó

- a) építési tevékenységet folytatni,
- b) az építményben tevékenységet folytatni, meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

**209. §** A területen a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket büzzel zavaró területhasználat, építési tevékenység, építményben tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

**210. §** A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni.

**211. §** A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények, különösen szennyvíztisztító, hulladéklerakó, állattartás - körül a területhasználat, az építési tevékenység, az építményben folytatott tevékenység engedélyezésének feltételeként, a vonatkozó jogszabályok alapján lefolytatható eljárások során, a közegészségügyi-, a környezetvédelmi hatóság, valamint a település jegyzője engedélyező hatóságként védőtávolságot jelölhet ki, az engedélyezési eljárásba bevont szakhatóságként védőtávolság kijelölését kezdeményezheti.

**212. §** A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építészet hatóság hozzájárulásával módosulhat.

### **34. Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

**213. §** A területen a vízfolyások, a felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

**214. §** 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 megfelelően kell megvalósítani.

**215. §** A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a környezetvédelmi és vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

**216. §** A szennyvízközműekkel nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a környezetvédelmi és a közegészségügyi hatóság által elfogadott közműpótló használata megengedett és kötelező. Közműpótló berendezés csak a szennyvíz csatornahálózat kiépítéséig, a hálózatra történő rákötés megvalósíthatóságáig használható.

**217. §** Szennyvíz a közcsatorna hálózatba csak a vonatkozó jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.

**218. §** A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos, kivéve a különleges mezőgazdasági üzemi és idegenforgalmi területen a környezetvédelmi hatóság által engedélyezett rendszerekkel történő szennyvízkezelés esetét.

**219. §** A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

**220. §** A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

**221. §** Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

### **35. Zaj- és rezgés elleni védelem**

**222. §** Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a város helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

### **36. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás**

**223. §** A területen keletkező kommunális hulladékot és az azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett hulladékszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

**224. §** A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

**225. §** A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.

**226. §** A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

## **V. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

**227. §** A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**228. §** E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének

1. 10/2002. (V. 15.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról,
2. 11/2002.(V. 22.) számú rendelete a Pécel - Csatári dűlő Helyi Építési Szabályzatáról
3. 16/2002 (VII. 5.) számú rendelete Pécel, Kelő terület, 13 hektár nagyságú, 3275, 3295 és 3297 helyrajzi számú, tervezett lakóterületekre vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról,
4. 19/2002 (X. 9.) számú rendelete amely szól az Újtelepi út és a Rákos-patak között található 3467, 3468, 3469, 0305/6, 0305/7, 0305/8 hrsz-ú terület Szabályozási Tervéről,

5. 12/2003 (V. 5.) számú rendelete a 10/2002. (V. 15.) számú Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletének módosításáról,
6. 7/2005.(VI.15.) számú Rendelete a 10/2002. (V.15.) számú Pécel város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosításáról
7. 15/2005.(XII.08.) sz. rendelete a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület szabályozási tervéről és a város helyi építési szabályzatáról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) Ör. sz. rendelet kiegészítéséről
8. 10/2005 (X. 6.) számú rendelete a 10/2002. (V.15.) számú Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet módosításáról
9. 3/2006 (IV. 15.) számú rendelete a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület szabályozási tervéről és a városi helyi építési szabályzatról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002 (V.15.) sz. rendelet kiegészítéséről szóló 15/2005 (XII.8.) számú rendelet módosításáról
10. 12/2006 (VI. 30.) számú rendelete a Pécel, Csatári-dűlő Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2002 (V. 22.) számú rendelet módosításáról,
11. 14/2006 (IX. 27.) számú rendelete Pécel 024/3, 024/33 hrsz-ú terület helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 12/2003. (V. 5.) számú rendelet módosításáról
12. 12/2007 (VIII. 1.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról,
13. 8/2008 (IV. 1.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2002. (V.15.) számú rendeletének módosításáról,
14. 15/2008. (V. 30.) számú Rendelete a 10/2002. (V.15.) számú Pécel város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosításáról
15. 18/2008. (VI. 3.) számú rendelete Pécel város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú önkormányzati rendelet módosításáról
16. 28/2008 (VIII. 1.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15.) számú rendeletének módosításáról,
17. 33/2008.(XII. 30.) számú rendelete a Bartoshegyi Dűlőn tervezett iparterület szabályozási tervéről és a város helyi építési szabályzatáról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) Ör. sz. rendelet módosításáról
18. 39/2008 (XII. 19.) számú rendelete a 10/2002. (V.15.) számú Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosításáról
19. 1/2009. (II. 16.) számú rendelete a Bartoshegyi Dűlőn tervezett iparterület Szabályozási tervéről és a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15.) számú rendeletének módosítására irányuló 33/2008.(XII. 30.) számú rendelete módosításáról
20. 18/2009 (IX. 16.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002 (V. 15.) számú rendelete módosításáról
21. 5/2010 (IV. 22.) számú rendelete a Várhegy terület szabályozási tervéről és a város helyi építési szabályzatáról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) számú rendeletének módosításáról
22. 32/2010 (XII. 20.) számú rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15.) számú rendeletének módosításáról,
23. 33/2010 (XII. 20.) számú rendelete Pécel Város 11/2002. (V. 22.) számú rendeletének módosításáról
24. 34/2010 (XII. 20.) számú rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002 (V. 15.) számú rendelete módosításáról.
25. 35/2010 (XII. 20.) számú rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002 (V. 15.) számú rendeletének módosításáról,

**Szöllősi Ferenc**  
polgármester

**Koncsekné dr. Kovács Ágnes**  
jegyző

A rendeletet 2014. október 10. napján kihirdettem.

**Koncsekné dr. Kovács Ágnes**  
**jegyző**

**2. melléklet a 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelethez**  
**Országosan védett épített értékek, helyi védettségre kijelölt védett épített értékek és régészeti**  
**lelőhelyek listája**

**1. Országosan védett épített értékek**

Műemlékek, műemléki környezete

Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
1	műemlék	7179 (7217)	református templom
	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
1225/1	műemléki környezet	7182 (20862)	Prónay-ház műemléki környezete
1232	műemléki környezet	7182 (20862)	Prónay-ház műemléki környezete
1274	műemlék	7183 (7220)	Szemere u. 6.
2	műemlék	7180 (7216)	Ráday-kastély
	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
2461	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2462	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2467	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete közterületen
2475	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2477	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2478	műemlék	11532 (18562)	Lechner Ilka nyaralója
2479	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2496	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete közterület
2513	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2523	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
2524	műemléki környezet	11532 (18562)	nyaraló épület műemléki környezete
3/1	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
3/2	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterületen
		7182 (20862)	Prónay-ház műemléki környezete közterületen
344/5	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
344/6	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterület

358/1	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
358/2	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
4/2	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
4/3	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
4/4	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
5	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
506/1	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
		7182 (20862)	Prónay-ház műemléki környezete közterület
506/2	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterület
506/5	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterület
6/1	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterület
6/2	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterület
7	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete közterület
762/1	műemlék	11531 (18560)	Fáy-kastély kertje
		11531 (18551)	Fáy-kastély
		11531 (18559)	Fáy-kastély és kertje
763	műemléki környezet	11531 (18561)	Fáy-kastély és kertje műemléki környezete
764/1	műemléki környezet	11531 (18561)	Fáy-kastély és kertje műemléki környezete
764/2	műemléki környezet	11531 (18561)	Fáy-kastély, és kertje műemléki környezete
8	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
9/1	műemlék	7182 (7218)	Prónay-ház
	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
9/2	műemléki környezet	6667 (7215)	Ráday-kastély műemléki környezete
		7182 (20862)	Prónay-ház műemléki környezete

A Szemere u. 6. szám alatti egykori lakóház, ma bölcsőde (műemléki törzsszáma: 7183, 1274 hrsz.) műemléki környezetét alkotó ingatlanok a következők: 1273; 1266; 1275; 1276; 1277; 1280 (közterület); 1283; 1284/1; 1285/1 hrsz.

## 2. Helyi védettségre kijelölt védett épített értékek

Helyi jelentőségű, egyedileg védett épületek listája

<b>Megnevezés</b>	<b>Cím</b>
Szemere-Keiner-kúria	Kossuth tér 3.
Kovásznai-Kovács-kúria	Kossuth tér 4.
Erdey-Grúz-kúria	Kossuth tér 5.
Fáy-Szilágyi-kúria	Pesti út 2.
Fáy-kastély	Maglódi út 57.
Fáy-Pekáry-kúria	Maglódi út 12.
Bárczy-kúria	Korányi u. 15.
Francsek-Dávid-kúria	Erzsébet sétány 7.
Böszörményi-ház	Kölcsey u. 10.
Bud-villa	Wesselényi u. 45.
Cifra-ház	Baky-tanya
Cserniczky-lak	Korányi u. 7.
Eperjesi-villa maradványa	Gyár u. 32.
Villaépület	Erzsébet sétány 7.
Fülöp-ház	Korányi u. 1.
India-telepi vendéglő	Rákóczi u. 37.
Korányi-kúria	Kossuth tér 7.
Korányi-villa	Korányi u. 8.
Kovács-ház	Maglódi út 21.
Villaépület	Kölcsey u. 14.
Lechner-villa	Kossuth u. 18.
Lóri-lak	Erzsébet sétány 19.
Római katolikus templom	Szent Imre körút 10.
Szilágyi Virgil-féle kastély	Pesti út 2.
Tarnai-ház	Erzsébet sétány 21.
Villaépület	Várhegy u. 26.
Zsidó imaház	

### **3. Régészeti lelőhelyek**

Régészeti lelőhelyek listája



Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Helyrajzi szám
-----------	--------------	-----	----------------

			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, 0365/177, 0365/176, 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, 0138585/6, 0138584/59
26222	2	Hatos-dűlő	
26223	3	Várhegy	0327/5, 0327/122, 0327/123, 0327/124, 0327/125
26224	4	Várhegy	0327/132, 0327/131, 0425, 0327/130, 0419/86, 0419/85, 0419/84, 0419/81, 0419/82, 0419/83, 0419/80, 0419/79
26225	5	Bartus-hegy	012/171
26226	6	Vak-dűlő	02/149, 02/148, 02/204, 02/205
26227	7	Református temető	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
26228	8	MRT 12. 19/8.	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
26229	9	Táncsics u.	210, 204, 205, 206
26230	10	Thököly u. 5-7.	2074, 2069, 2070, 2071, 2078, 2079
26231	11	Bem u. 5.	163, 224, 225, 226, 154
26232	12	Lebuki-dűlő (Tói malom)	0283, 0282/4, 0282/6, 0282/2, 0138/2, 0138/8, 0164, 0138/5, 0103/4
26233	13	Vak-dűlő	1460/9, 1460/2, 1464/5, 1464/2
26234	14	Lebuki-dűlő	0138/13, 0138/8, 0103/4
26235	15	Pesti u.	1369/2, 1370, 1371/2
26236	16	Mikszáth Kálmán u. 10.	1171, 1175, 1176
26237	17	Hársas	0280/11, 0280/9
26238	18	Köztársaság tér 8.	1330

26239	19	Kishársas	0274/1, 0274/2
26240	20	Maglódi út 48.	506/5, 734, 735/1, 510, 512/1, 513, 514, 512/2, 516
26241	21	MRT 12. 19/21.	9/2
26242	22	MRT 12. 19/22.	0297/11, 0296, 0297/10
26243	23	Templom- hegy	0174
26244	24	Cifraháza- puszta	0269
26245	25	Hordezsán	0211, 0190, 0201
26246	26	MRT 12. 19/26.	0181
26247	27	MRT 12. 19/27.	0216/3
26248	28	Hármas- hegy	0216/3
26249	29	Pusztatorró	0225, 0229/2
26250	30	Pusztatorró	0225
26251	31	Pusztatorró	0225, 0224
26252	32	Pusztatorró	0225, 0224, 0223
26253	33	Cifraháza- puszta	0190
26254	34	MRT 12. 19/34.	0211
26255	35	Kopasz-hegy	035/10
26256	36	Isaszegi u. 45.	123, 124, 70, 112
26257	37	Faiskola u. 10.	967, 964, 963, 965
26259	39	Pap-hegy, Erdészház	0136/4
26260	40	Jókai u. 82.	1924, 1923/4, 1922/5
26261	41	Rákóczi u. 5.	0369/1, 1729, 1738, 1737, 1736
26262	42	Szemere Pál u. 17.	1289, 1290, 1288
26263	43	MRT 12. 19/43.	1141, 1140, 1139, 1122, 1142, 1143
33985	44	Motokrossz- pálya (Szilas- völgyi-dűlő)	0282/4, 0281, 0280/9
45767	45	2. lelőhely	0211

**Megjegyzés:**

MRT : Magyarország Régészeti Topográfiája c. kiadvány

**3. melléklet a 33/2014. (X.10.) önkormányzati 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.

**2. 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 Szent Imre körúti 1. szám alatti ingatlan kertjében lévő idős vadgesztenyefák,
- 4.9 a Maglódi út 68. sz. házzal szembeni idős eperfa (Morus alba).

#### 4. melléklet a 33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelethez

##### A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása

1. Az országos utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:
  - 1.1. M0 autóút: K.II.
  - 1.2. tervezett 31.sz. főút: K.IV.
  - 1.3. tervezett térségi mellékút: K.V.
  - 1.4. 3103j. összekötőút: K.V.B., B.V. c-B
  - 1.5. 3102j. összekötőút: K.V.B.
  - 1.6. 31102j. bekötőút: K.V.B., B.V. c-B
  - 1.7. 31303j. állomáshoz vezető út: K.V.B., B.V. c-C
2. A helyi utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:
  - 2.1.helyi gyűjtőutak: K.V.C., B.V. c-C
  - 2.2. kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
  - 2.3.önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
  - 2.4. önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
  - 2.5. helyi külterületi utak: K.VI.C.