PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2020. március 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata során előzetese döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években megkezdődött a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) felülvizsgálata. Ennek során az elsődleges feladat a tervekben és a szöveges munkarészekben lévő hibák kijavítása, valamint az eddigi szabályozási elv átfogó felülvizsgálata.

A tervezési munka megkezdéséhez több képviselő-testületi döntés is született, ezek alapján elkészült az első munkaanyag, amelyet a testület elé terjesztünk első olvasatra. Ezen munkaanyag még kizárólag belső használatra készült, a főbb szakmai elveket tartalmazza, a képviselők javaslata alapján pontosítható, további iránymutatást adva a tervezőknek a munka folytatásához. Ezt követően készül majd el az a végleges anyag, amely megismertetésre kerül a lakossággal és államigazgatási egyeztetésre bocsátható.

Jelen dokumentáció a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot tartalmazza a szabályozási tervi melléklettel. Csatolásra került egy tervezési program is, mely további észrevételek alapján pontosítható.

A fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a következő határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pécel Város Önkormányzata településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálatára vonatkozó munkaanyagot megtárgyalta, azt további tárgyalásra és átdolgozásra alkalmasnak tartja.
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az államigazgatási egyeztetésre alkalmas dokumentáció előkészítésére és annak Képviselő-testület elé való beterjesztésére.

Felelős: Horváth Tibor polgármester
Határidő: 2020. május 28.

Pécel, 2020. március 18

Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:
1. településszerkezeti terv és szabályozási terv tervezete
2. helyi építési szabályzat tervezete
3. tervezési feladat összefoglalója

Az előterjesztést készítette: Marsalné Kovács Judit főépítész

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel: Bene Attila műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Oláh János jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához - a jogszabályi előírásokon túl - tanácskozási joggal a PestTerv Kft. tervezőjét kívánom meghívni.

2. melléklet

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

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában és 13.§ (1) bekezdése, valamit a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pontja szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ-t a következő mellékletekkel együtt kell alkalmazni:
- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek beépítési határértékei
- b) 2. melléklet: SZT jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv (1-41 szelvényei)
- c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke
- d) 4. melléklet: A település útjainak tervezési kategóriák szerinti besorolása
- e) 5. melléket: A település helyi jelentőségű természetvédelmi területeinek és egyedi tájértékeinek jegyzéke
- f) Függelékek:
  - fa) 1. függelék: Műemlék jegyzék
  - fb) 2. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
  - fc) 3. függelék: Védőterületek-védőtávolságok

(3) Kötelező szabályozási elemek, melyek módosítása e rendelet módosításával történhet:
- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa,
- d) építési övezet, övezet előírásai,
- e) kötelező megszüntető jel
- f) a telek be nem építhető része

(4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) védőtávolságok,
- b) műemléki környezet határa,
- c) műemlék és telke,
- d) régészeti lelőhely határa,
- e) országos ökológiai hálózat területei: magterület, ökológiai folyosó területe, puffer terület,
- f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- g) Natura 2000 terület határa
- h) ex-lege védett földvár és láp
- i) tájvédelmi körzet határa, országos védett terület
- j) tervezett kerékpárút,

k) tervezett gyalogút

(5) Tájékoztató elemek, melyek módosítása e rendelet módosítása nélkül történhet:

a) javasolt telekhatár

b) Sajátos jogintézmények:

bb) beültetési kötelezettségek

cc) helyi közút céljára történő lejegyzés

dd) településrendezési szerződéssel érintett terület

c) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtathatók.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A HÉSZ alkalmazásában:

1. Átmenő telek: Az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkerti határvonala van és nem saroktelek.
2. Fekvő telek: az a telek, aminek a mélysége kisebb, mint a szélessége.
3. Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben elsősorban megengedett főrendeltetésnek megfelelő épület.
4. Kialakult beépítés: Az adott területen, telken vagy utcában a célzott hasznosítás jellege, a telkek méretei, a beépítettség mértéke, az építménymagasság, a beépítési mód, az épület elhelyezésének módja, rendeltetése (terület-felhasználása) a tömb beépítése következtében már jellemzően meghatározott.
5. Kialakult zárványtelek: A felülvizsgált HÉSZ jóváhagyásának időpontjáig kialakult építési telkek, illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.
6. Középvízi meder: a vízfolyás vagy állóvíz átlagos vízállása, középvíznél az átlagos vízállás által elfoglalt mederszelvény.
7. Legkisebb telekszélesség: A telek átlagos szélessége, valamint a szabályozási vonalon mért szélessége közül a kisebb.
8. Nem zavaró hatású kézműipari tevékenység: olyan, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket, és a helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 200 m2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 3 fő.
9. Parti sáv: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízilétesítmények mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja.
10. Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma (szintterületi mutató = összes szintterület / építési telek területe). Az összes bruttó szintterület számításakor a pinceszint figyelmen kívül hagyható.
11. Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított legalább 0,5 m vastag 3 oldalról földtakarással létesülő önálló, terepszint alatti előkerti személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény), ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m.
12. Terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.

13. Vendéglátás: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
14. Közlekedést kiszolgáló építmények: Azon építmények, melyeket a közúti és kötöttpályás közlekedés fenntartásához, üzemeltetéséhez és működtetéséhez szükségesek.

II. Fejezet
Közlekedési területek, közterületek, magánutak, parkolók és zöldfelületek alakítására vonatkozó általános előírások

3. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

3. §

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

(2) A település útjainak tervezési kategóriáit a HÉSZ 4. melléklete tartalmazza.

(3) A közutak meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül kizárólag a közlekedési létesítmények, a közlekedést kiszolgáló építmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

(4) A közlekedési területen elhelyezhető építmény a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás rendeltetést tartalmazhat. Lakás rendeltetés az övezetben nem helyezhető el.

(5) 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).
c) P+R parkolóterület (KÖP övezeti jellel megkülönböztetve)

(6) A külterületi települési utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 métert szabadon kell hagyni.

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

(8) Az új közutak szabályozási szélessége a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, lakóövezet és településközpont vegyes övezet esetén minimum 12,0 m, gazdasági övezet esetén minimum 14 m, beépítésre nem szánt területen 8 m.

(9) Belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel a felszínivíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással, valamint a 20.§(9) bekezdés előírásainak figyelembevételével valósítható meg.

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

(11) Kertvárosias és falusias lakóterületen lakásonként egy, ingatlanonként legfeljebb kettő, maximum 3 m széles, kisvárosias és településközpont vegyes területen épületenként egy, ingatlanonként legfeljebb kettő, maximum 5 m széles kapubehajtó létesíthető.

4. Közterületek általános előírásai

4. §

(1) Közterületet érintő építési tevékenység megkezdése előtt az Önkormányzat közterületalakítási terv készítését írhatja elő.

(2) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra, a település rendjéről szóló helyi önkormányzati rendelet figyelembevételével használható.

5. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha:

a) A magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra és kialakításukra a közutakra vonatkozó előírások érvényesek;

b) A lakó vegyes és különleges övezetekben magánút minimális szélessége 5-nél kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 8,0 m, - 5 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12,0 m kell legyen a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.

c) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági telkeket kiszolgáló magánút minimális szélessége legalább 14 m, kivéve ahol a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

d) Különleges és vegyes övezetben a nem lakó rendeltetés megközelítését biztosító magánút minimális szélessége 12 méter.

e) Minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre, nem vezethető ki.

(2) Telek, építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításának feltétele, hogy már kialakított közterülethez csatlakozik, és a csatlakozó közterület kezelőjének a hozzájárulása rendelkezésre áll. A magánút minimális szélessége az (1) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható.

(3) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetőek építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlannyilvántartásba útként van bejegyezve.

(4) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.

(5) A közforgalom elől el nem zárt magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége és közművel történő ellátása.

(6) Utat, magánutat az önkormányzat saját kezelésbe kizárólag akkor vesz át, ha az út legalább két közút között teljes egészében megvalósult, az út alatt valamennyi közművezeték (szennyvíz, ivóvíz, vezetékes gáz és elektromos áram) kiépítésre került, az út szilárd burkolattal ellátott, legalább egyoldali szilárd burkolatú járda és közvilágítás, valamint megfelelő felszíni vízelvezetés biztosított.

6. Parkolásra vonatkozó előírások

6. §

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

(2) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges a közútkezelő hozzájárulásával. Jelen engedmény új lakófunkció kialakítása esetén nem alkalmazható.

(3) Az OTÉK-ban előírt parkolóhely szükségletet Vi övezetekben 0,5-szeres szorzóval lehet figyelembe venni.

(4) Lakásépítést megengedő övezetekben új lakó funkció építése esetén lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(5) Lakó és településközpont vegyes építési övezet telkein terepszint alatti és feletti gépkocsi tároló elhelyezése és helybiztosítása az alábbiakban felsoroltak szerint lehetséges a magasabb rendű jogszabály járművek elhelyezésére vonatkozó szabályait figyelembe véve:

a) Rendeltetési egységenként legalább 2 gépkocsi számára kell helyet biztosítani. Meghatározott fő rendeltetési egység épülettömegén belül rendeltetési egységenként minimum 1 db fedett személygépkocsi tároló és további legalább 1 személygépkocsi beálló számára kell helyet biztosítani.

b) Amennyiben az a) pontban meghatározott személygépkocsi tároló elhelyezésére a fő rendeltetési egységben nem kerül sor - a legnagyobb beépítési lehetőséget figyelembe véve az építési helyen belül az övezeti előírások betartásával - rendeltetési egységenként minimum bruttó 30 m^2 beépíthető területet kell biztosítani személygépkocsi tároló és egyéb melléképület számára.

c) Az építési övezetek beépítési számításánál rendeltetési egységenként gépjármű tárolónak bruttó 15 m^2-t kell figyelembe venni.

7. Zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

7. §

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

(2) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

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

III. Fejezet
Az épített környezet alakítására, táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai

8. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap jelöli, felsorolásukat az 1. függelék tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyeket a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap jelöli, a felsorolásukat az 2. függelék tartalmazza.

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

IV. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

9. A föld védelmének általános előírásai

9. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

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

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

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

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

10. A vizek védelmének előírásai

10.§

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

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

(3) Külterületen és beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító a jegyző hozzájárulásával létesíthető.

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

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

(6) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m3/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.

11. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

11.§

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglakozó rendeletének megfelelően.

V. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. Telekalakítás

12. §

(1) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek nem alakítható ki.

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

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(4) Az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekszélességet el nem érő szélességű telek keresztben megosztható, ha a megosztás után létrejövő telkek szélessége nem csökken, és a létrejövő telkek az övezetre vonatkozó többi paraméternek megfelelnek és a kialakuló telkek megközelítése köz- vagy magánútról biztosított.

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

(6) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 méter, szabadonálló beépítési mód esetén 18 méter kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

(7) Lakó építési övezetekben saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a 13.§ (6) bekezdésben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.

(8) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve közlekedési terület céljára, magánutak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(9) Az Lk, az Lke, az Lf és a Vt jelű építési övezetekben legfeljebb 3 db szomszédos telek vonható össze.

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

13. Elővásárlási jog

13.§

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

14. Beültetési kötelezettség

14. §

(1) A Szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.

(2) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint tömör, többszintes növényállománnyal, zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani.

(3) Az építési telken, a tervezett főépület megépítésével egyidejűleg fás szárú növényzetet kell telepíteni, amelynek fajtáit az önkormányzat Településkép védelméről szóló rendelete tartalmazza.

VI. Fejezet
Közművek előírásai

15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a Kkm jelű övezetre vonatkozó előírások

15.§

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

a) vízellátás,

b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),

c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),

d) elektronikus hírközlés

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

esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

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

(3) Közforgalmú és magánút építésénél, útrekonstrukciónál
   a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
   b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
   c) a csapadékvizek elvezetéséről,
   d) beépítésre szánt területen a közvilágítás
   e) és legalább egyoldalú burkolt járda megépítéséről gondoskodni kell.

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

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
   a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
   b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
   a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
      aa) 10 métert meghaladó, de 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
      ab) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
   b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével engedélyezett módon kell megoldani.

(7) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.

16. Közművesítés mértékének az előírása

16. §

Új épület építése, vagy meglévő épület használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
   a) a beépítésre szánt területen biztosított:
      aa) a teljes közműellátás,
      ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzötten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek
      ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
   b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
      ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
      bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
      bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
      be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
   ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
   cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
   cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
   cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, kivéve ahol az egyes övezeti előírások másként rendelkeznek.

17. Vízellátás

17. §

(1) Beépítésre szánt területen új vízvezetéket építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével, illetve a beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna, illetve beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzembe helyezését követően lehet.

(2) A beépítésre nem szánt bel- és külterületen lakás céljául szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az illetékes hatóságok által elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzivíz ellátás biztosítható.

(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál
   a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
   b) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,
   c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(4) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható
   a) a közhálózat által biztosítható tűzivízigény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges,
   b) az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

18. Szennyvízelvezetés

18. §

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a nyers szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű csatornarendszer építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen, különös tekintettel az országos vízminőség védelmi területekre, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
   a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
   b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizeket víz-záróságí próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását,
   c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
      cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
      cc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

cd) ha a tisztítóberendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesít, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

ce) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

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

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

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

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

bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

c) Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(6) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

(7) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.

(8) A szennyvízátemelő műtárgy szaghatásvédelmi övezete:

a) védelem nélkül 150 m

b) bűzzárral ellátva 20 m

c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet környezeti hatásvizsgálat megenged.

(9) Szennyvíztisztító telep szaghatásvédelmi övezet igénye 300 méter, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.

(10) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül huzamosabb idejű tartózkodásra szánt épület csak környezeti hatásvizsgálat alapján helyezhető el.

19. Felszíni vízrendezés

19. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet, különösen a tavakat, árkokat, vízfolyásokat egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végrehajtani csak vízjogi engedély alapján szabad.

(2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett, vagy erre a célra kijelölt területen (tavak, vízfolyások, árkok, stb.) közlekedési célból való keresztezése, azon áthajtó, kapubejáró kialakítása, egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges.

(3) Új közterületi vagy jelentős méretű vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

(4) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a területhasználat megváltoztatásakor, beépítésekor, azon való átközlekedés kialakításakor a

vízfolyás ill. árokföldhivatali helyét kell figyelembe venni, és a csapadékvíz elevezetését azon kell biztosítani úgy, hogy a vízelvezetést akadályoztatás nélkül továbbra is biztosítani kell.

(5) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartás számára.

a) Önkormányzati tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén min 3-3 méteres,

b) Állami tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén min 6-6 méteres sávot szabadon kell hagyni.

Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyezéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(6) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

20. Csapadékvíz elvezetés

20. §

(1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

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

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

(4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

b) új telekosztás esetén

c) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(5) A telek beépítésének, illetve burkoltságának növelése miatt elvezetendő többlet-csapadékvíz mennyiség visszatartását telken belül kialakítandó záportározóval (pl: ciszterna, műanyag tartály, műanyagkazettás tárolórendszer, telek széli nyílt árok) kell biztosítani. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után legalább 1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak szűkített kifolyással lehet, befogadó kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint elvezetni.

(6) A záportározó célú tározó kapacitás automatikus ürülését biztosítani szükséges. Egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tározóként) csak e tározókapacitáson felül létesített térfogatrész használható.

(7) A kialakult terepszintet megváltoztatni, vagy bármely építményt (pl. utat, járdát, árkot, átjárót, átereszt) építeni csak a műszakilag megfelelő, az övezethatáron átnyúló csapadékvízelvezetési funkcióra is alkalmas vízügyi hatóság által engedélyezett csapadékvíz elvezetés megvalósításával egyidejűleg, vagy azt követően lehet.

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

(9) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

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

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

c) a csapadékvízelvezetés akadálymentes legyen,

d) amennyiben a kocsibehajtó és a személybejáró átjáró számára kialakított áteresz szélessége együttesen szélesebb mint 5 m, úgy azt csak engedélyezett vízjogi létesítési terv alapján lehet kialakítani.

e) Nyílt árkos vízelvezető hálózat keresztezésekor (áteresz építése) az adott beruházással érintett szakaszra vonatkozóan a területileg illetékes vízügyi hatóság előzetes írásbeli szakhatósági állásfoglalása szükséges, melyet az építtetőnek kell beszereznie.

f) Amennyiben a kezelő az önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.

(10) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíztároló túlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni, a kezelő előzetes engedélyével.

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

21. Földgázellátás

21. §

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

22. Villamosenergia-ellátás

22. §

Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, vagy új hálózat kiépítése esetén a település arculati kézikönyv és a településkép védelmi rendelet előírásait kell figyelembe venni.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

23. §

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

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

24. §

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatai, és egyéb műszaki létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet rögzíti.

25. Megújuló energiatermelő létesítmények

25.§

Közcélú energiatermelést szolgáló, megújuló energiahordozót hasznosító erőmű csak az arra kijelölt és az azt megengedő övezetben létesíthető.

VII. Fejezet
Építés általános szabályai

26. Általános építési előírások

26.§

(1) Az épületeket, építményeket építési helyen belül, az OTÉK előírásai alapján kell elhelyezni, kivéve a közműbekötéseket és a (11), (12) és (13) bekezdésben foglaltakat.

(2) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

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

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

(5) Ha egy építési telek -jelen rendelet hatályba lépése előtt - több építési övezetbe került besorolásra, akkor az adott építési övezetre meghatározott paraméterek az építési telek vonatkozó építési övezeti részére külön számítandók és az építési hely az adott építési övezet szerint értelmezendő.

(6) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló építmény, építményrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől biztosított legalább 10 méteres védőtávolság megtartásával építhető.

(7) Az utcafronti kerítés a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével legfeljebb 2,0 m magasságig készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet.

(8) Az oldalkerti kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet.

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

(10) A település lakó-, településközpont vegyes és különleges övezeteiben az alábbi gazdasági tevékenység céljára építmény nem létesíthető, illetve meglévő épület rendeltetése nem módosítható: autószerelés, karosszéria javítás, autó fényezés, élelmiszer és italgyártás, raktározás, fafeldolgozás, fémfeldolgozás, kőfaragás, hulladékkezelés, kivéve ha az adott övezet ettől eltérően rendelkezik.

(11) A lakó építési övezetekben az oldalkertben az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott melléképítmények és garázs épület nem helyezhető el.

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

(13) A település közigazgatási területén lakóautó, lakókocsi, mobilház és egyéb épületpótló műtárgy csak gazdasági építési övezetekben helyezhető el, egyéb övezetben kizárólag ideiglenes jelleggel, legfeljebb 180 napra telepíthető.

(14) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

(15) Az épületmagasság számítása során az egyes homlokzatok felülete (F) és a beépítettség számítása során figyelembe vett, ezen homlokzathoz tartozó vízszintes hossz (L) hányadosa homlokzatonként, legfeljebb 50 %-kal haladhatja meg az övezetre meghatározott épületmagasság mértékét. Ettől eltérni kizárólag lejtős terepen lehet, amennyiben a terep természetes lejtése nem kerül megváltoztatásra.

27. Az elő-, oldal és hátsókert kialakításának szabályai

27.§

(1) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a) Az előkert mérete az egyes övezetekben és építési övezetek előírásaiban kerültek meghatározásra, amennyiben nem, úgy az előkert mélysége 5 m. Fekvő telek esetén az előkert a (4) bekezdés alapján állapítható meg.

b) A lakó- és településközpont vegyes építési övezetben, amennyiben az utcai beépítés vonala nem határozható meg egyértelműen, az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az előkertnek a két szomszédos ingatlanon kialakult építési vonal méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie. Amennyiben egyik szomszédos ingatlanon sincs beépítés, abban az esetben az utcában kialakult építési vonalat kell az elhelyezésnél figyelembe venni.

c) Településközpont vegyes és intézményi építési övezetében utcafronti beépítés is alkalmazható, ahol a közterületi telekhatár egyben építési vonal is, amennyiben az 1. mellékletben az egyes építési övezetek 0 méter előkertet határoznak meg.

d) A főrendeltetésű épület az előkert megadott határvonalától eltérően, a telek belseje felé is elhelyezhető, kivéve, ha az előkert vonala egyben kötelező építési vonal is, és ha az adott övezet részletes előírásai vagy a szabályozási terv erre vonatkozóan egyéb kötelezést nem határoz meg.

(2) Az oldalkert szélessége:

a) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,

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

c) oldalhatáron álló beépítési módnál: 14 m vagy ezt meghaladó telekszélességnél, a telek azon oldalhatárától számítva, amely építési határvonalként került meghatározásra, kötelező építési vonalat kell felvenni a telekhatártól: 1,0 m-re.

(3) A hátsókert nagysága: 6,0 m, vagy az épület hátsókertre néző tényleges épületmagasságának a mértéke. Fekvő telek esetén a hátsókert a (4) bekezdés alapján állapítható meg.

(4) Az elő- és hátsókert kialakítására vonatkozó előírások lakó és településközpont vegyes területeken fekvő telek esetén a telek előkertjének mérete: 3 m, a telek hátsókertjének mérete: az övezetben előírt épületmagasság fele, de legalább 4 m.

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

28. Tereprendezés, támfal, lejtős terep

28. §

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

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

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

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

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

(4) A természetes terepfelület megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-es tereprendezést lehet elvégezni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.

29. Állattartás céljára szolgáló építmények

29. §

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

a) lóistálló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,

b) kistestű haszonállat ólja, ketrece, kifutója a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

c) trágyadepót- és trágyalétárolót úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy az:

ca) lakóépülettől legalább 16 m-re,

cb) közterülettől legalább 16 m-re,

cd) fúrt vagy ásott kúttól legalább 25 m-re,
ce) szomszéd lakóépülettől legalább 16 m-re,
cf) a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra legyen.

(2) Építési övezetben a haszonállattartó épületek beépíthető alapterülete az építési övezetben meghatározott beépítettség mértékének legfeljebb 25 %-a lehet, kivéve a sport célú lótartás esetén.

30. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

30.§

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

VIII. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

31.§

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

a) kisvárosias lakóterület építési övezetei: Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5,
b) kertvárosias lakóterület építési övezetei: Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9
c) falusias lakóterület építési övezetei: Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5, Lf-6, Lf-7
d) településközpont vegyes terület építési övezetei: Vt-1, Vt-2, Vt-3; Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12
e) intézményi területek övezetei: Vi-1, Vi-2, Vi-3
f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek: Gksz-1, Gksz-2; Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6
g) üdülő övezetek: Üh-1
h) különleges területek építési övezetei: Kmü (mezőgazdasági üzemi terület), Kszv (szennyvíztisztító), Kkm (különleges közműterület), Keü-1 (különleges egészségügyi terület), Ktf (különleges termálfürdő terület), Ktt-1, Ktt-2 (különleges tájképi jelentőségű tanyás terület).

32. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai

32.§

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

33. A Kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

33.§

(1) Az építési övezetbe tartozó azon épületek és ingatlanok, amelyek paraméterei vagy beépítési paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, megtarthatók, felújíthatók, de bővítésük, beleértve a tetőtérbeépítést és emeletráépítést is, csak az 1 melléklet 2.1. táblázatában

szereplő építési paraméterek betartásával végezhetők, figyelembe véve a rendelet 26.§ és 27.§ előírásait.

(2) Lk-4 építési övezetben 500 m^2 alatti telek nem építhető be.

34. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

34.§

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

(2) A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 50%-án helyezhető el kiskereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó funkció is.

(3) Kertvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetőek el.

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

(5) Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.

(6) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti

c) sport

rendeltetés is létesíthető az építési övezetek 1. melléklet 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

35. A Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

35.§

(1) Az építési övezet jellemzően családi házas lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.

(3) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti

c) kulturális, közösségi szórakoztató

d) sport

e) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mező és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmények létesíthetők az építési övezetek 1. melléklet 2.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

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

36.§

(1) A településközpont vegyes övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,

b) igazgatási, iroda,

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

d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szállás épület,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar, ahol az övezeti előírás ezt megengedi

h) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató épület az 1 melléklet 2.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(3) A Vt-3 építési övezet telkein az országos ökológiai hálózat területén beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

(4) A Vt-6 építési övezet telkein:

a) önálló lakóépület nem helyezhető el,

b) telkenként legfeljebb két lakó- vagy szálláshely-szolgáltatási célú rendeltetési egység alakítható ki,

c) a (2) h) pont szerinti gazdasági funkció az övezet területén a beépíthető szintterület legfeljebb 80 %-án helyezhető el.

(5) Vt-7 építési övezet telkein a parkolást telken belül, térszín feletti vagy térszín alatti parkolókban kell megoldani, elő-, oldal- és hátsókert teljes területére túlnyúlhatnak a térszín alatt elhelyezett parkolók.

(6) Vt-8 építési övezet telkein

a) a parkolást telken belül, térszín feletti parkolókban vagy térszín alatti parkolókban kell megoldani, az elő- és oldalkert teljes területére túlnyúlhatnak a térszín alatt elhelyezett parkolók.

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

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

37.§

(1) Vi építési övezetekben intézmény területen elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon túl -:

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató

c) az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló1 db lakás,

rendeltetés is létesíthető az építési övezetek az 1 melléklet 2.5. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(3) Az intézmény területen nem helyezhető el

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) állattartó épület.

(4) A védett településmagban köz- és egyházi intézményekhez az általános szabály szerint számított parkolószám felét kell biztosítani.

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

38.§

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

(2) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:

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

b) igazgatási, iroda épület,

c) parkolóház, üzemanyagtöltő,

d) sportépület és -építmény,

e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,

f) szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetésként,

az építési övezetek 1. melléklet 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

(3) A szálláshely rendeltetésű munkásszálló épületek, melyeknek minimum az „A" kategóriájú pihenőház- minősítésnek meg kell felelniük.

(4) Az övezetben elhelyezhető szálláshely kiegészítő rendeltetésű munkásszálló épületek maximum 10 méteres épületmagassággal és maximum 100 férőhellyel alakíthatók ki.

(5) A munkásszálló kiegészítő rendeltetésként történő elhelyezése az övezet beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékének 20%-át nem haladhatja meg.

(6) Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas kerítéssel keríthetők le.

(7) A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.

(8) Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell betartani.

(9) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.

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

(11) Szabályozási terven „beültetési kötelezettség" jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növénysáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el, kivéve a (10) bekezdésben előírtakat.

(12) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
   a) állattartó épület, állatkifutó,
   b) trágyatároló, komposztáló,
   c) ömlesztettanyag-tároló.

39. Hétvégi házas üdülőterületek (Üh) előírásai

39.§

A hétvégi házas területen elsősorban a 4,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el az 1 melléklet 2.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

40. Különleges területek (K) építési övezeteinek részletes előírásai

40.§

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

(2) A különleges területek az építési övezeti tervben jelölteknek megfelelően a következő építési övezetekre tagolódnak:
   a) Keü jelű különleges egészségügyi épületek elhelyezésére szolgáló terület,
   b) Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezet,
   c) Kkm jelű különleges közmű övezet,
   d) Ktf jelű különleges termálfürdő-övezet,
   e) Ktt jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet

(3) A **Keü** jelű különleges egészségügyi területeken egészségügyi tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki a rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(4) A **Kkm** jelű különleges közmű területen a települési közműlétesítmények épületei és építményei alakíthatóak ki, vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, szennyvízátemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára a rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. A különleges műszaki létesítmények épületmagasságát, a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vízi létesítménye, stb.).

41.§

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

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

a) az elhelyezhető épületek: üzemi, raktározási, állattartó, irodai és szociális épületek, valamint az egyéb mezőgazdasági, tároló, gépszín, technikai jellegű és közműépítmények, legfeljebb 2 db szolgálati lakás, létesíthetők a rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

b) az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 7,5 méter, amelynek számításánál nem kell figyelembe venni a megengedett területhasználat miatt szükséges technológiai berendezések, építmények (tároló tartályok, szárító tornyok, kémények, stb.), közműépítmények ettől eltérő magasságát.

42.§

A **Ktf** jelű különleges termálfürdő területén a fürdő és a szabadidő tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki a rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

43.§

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 a rendelet 1. mellékletének 2.8. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

IX. Fejezet

41. A beépítésre nem szánt területek építési övezeti besorolása

44.§

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

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

42. Zöldterületek (Zkp, Zkk) általános előírásai

45.§

(1) Az övezetek területén a pihenést és testedzést szolgáló építmény, játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok, sétaút, pihenőhely, tornapálya, kiszolgáló létesítmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. A rendelet 1. mellékletének 3.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(2) A zöldterületek kialakítása csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

43. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

46.§

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

(2) Az erdőövezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők a rendelet 1. mellékletének 3.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

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

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

44. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

47.§

(1) Az Eg jelű övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló épületek, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 3.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(2) Az Eg jelű övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles, kilátó) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az Eg jelű övezetben levő 20.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

48.§

(1) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

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

c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak

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

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

49.§

(1) Az Ek jelű övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(2) Az Ek jelű övezetben 10.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

45. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

50.§

(1) A mezőgazdasági területen - a (5) bekezdés 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. 1. mellékletének 3.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

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

(3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(4) 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^2 lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági terület-használat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható.

d) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

(5) **Má** jelű övezetben önálló telken történő építés esetén 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, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz 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 a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m^2 –t,

(6) **Má** jelű övezetben birtoktest – birtokközpont típusú építés esetén a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) a legkisebb figyelembe vehető birtoktest összterülete 20 hektár (200.000 m2), aminek minimum 80%-ának Pécel közigazgatási területére kell esnie,

b) a birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség 1,5%,

c) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépíthetőség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe,

d) a birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő és tervezett belterület határtól.

e) a birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett 30 % és terepszint alatt 20%,

f) az övezet területén elhelyezhető lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m lehet, míg a mezőgazdasági célú épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet. Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg,

g) a birtokközpont területén történő építési tevékenység esetén biztosítani kell e rendelet előírásai szerinti közműellátást és a hulladékkezelést a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően,

h) 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,

i) ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m^2-t meghaladja, akkor beépítési terv készítendő,

j) a birtoktest telkein a már meglévő beépítés fenntartható, 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.

(7) Az **Má-tt** jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,

b) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m2-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építhető,

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

d) lakóépület építése esetén kert, gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén a beépíthető telek legalább 3000 m2 kiterjedésű,

e) az övezeten belül jelölt „Má-tt általános építmény elhelyezési sávon" kívül eső területrészeken kizárólag szénatároló és kerítés helyezhető el,

f) kerítés építése esetén az utcafronton legalább 50%-ban, a többi telekhatáron pedig legalább 90%-ban a kerítés áttört legyen,

g) 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, rikító színek alkalmazása tilos,

h) az övezet telkein a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is készíteni kell.

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

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

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

c) a beépíthető telek legalább 6000 m^2 kiterjedésű és minimális telekszélessége 20 méter,

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

(9) Az **Má-3** jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók), valamint agroturizmus célú hasznosítás építményei helyezhetők el, valamint a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület, a gazdasági épülettel együtt telepített módon,

b) a beépíthető telek legalább 6000 m2 kiterjedésű, és minimális telekszélessége 20 méter,

46. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

51.§

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:
   a) a patakok, erek, tavak-tározók medrei
   b) a csatornák, árkok telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
   c) a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó, a terven meghatározott vízmosások területe
   d) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátőrház, szivattyúház telke és építményei.

(2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg.

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

(4) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint a következő előírások figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
   a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, de szolgálja,
   b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
   c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(5) Az övezetben az építmények a rendelet 1. mellékletének 3.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.

47. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai (Kb)

52.§

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

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:
   a) Kb-T jelű különleges temető terület övezete,
   b) Kb-hull jelű különleges hulladéklerakó terület övezete,
   c) K-hon jelű különleges honvédelmi terület övezete,
   d) Kb-tt jelű különleges tanyás területek övezete

53.§

(1) A Kb-T jelű temetőterületen a temetkezési tevékenységgel kapcsolatos épületek és az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el az 1. melléklet 3.5. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(2) A legnagyobb épületmagasság értéke:
   a) kripta esetén 3,0 m,
   b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, és szemétgyűjtés kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 5,0 m,
   c) temetőkápolna esetén 10 m.
   d) egyéb építmények: urnafal, emlékmű, közművek építményei

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

(4) 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.

54.§

(1) A Kb-hull jelű hulladéklerakó területen a hulladékgazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos épületek és,az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el az 1. melléklet 3.5. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

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

55.§

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

(2) A Kb-hon-1 jelű honvédelmi területen az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter, de technológiai okokból 15 méter is lehet.

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

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

56.§

(1) A Kbtt-1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani: az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,

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

X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

57.§

(1) Ez a rendelet 2020..... napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti a Pécel Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló xxxxxxxxxxxxxxxx önkormányzati rendelete, és az állattartásról szóló xxxxx. (xxxxx.) számú önkormányzati rendelet xx.§-a.

.....	.....
xxxxxxxx polgármester	xxxxxxxxxxxxxxxx jegyző

1. melléklet Pécel Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló .../20...(.....) Önkormányzati rendelethez

1. **alkalmazott rövidítések:**
   - 1.1. L: lakás
   - 1.2. É: fő rendeltetésű épület
   - 1.3. T: telek területe
   - 1.4. K: kialakult állapot szerint
   - 1.5. ek: előkert, ok: oldalkert, hk: hátsókert

2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. Kisvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépület /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakít-ható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépí-tettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	**Lk-1 Lk-SZ/1**	600		Szabadon álló	50	50	20	7,5	1,4	1É/T, É/max. 4L	ek:5 m
3.	**Lk-2 Lk-O/1**	800		Oldalha-táron álló	30	30	50	12,5	1,0	1É/1L	OTÉK
4.	**Lk-3 Lk-O/2**	800		Oldalha-táron álló	30	30	50	6,0	0,8	1É/1L	OTÉK
5.	**Lk-4 Lk-I/1**	200		Ikres	40	40	30	6,0	0,8	1É/1L	ek:3 m
6.	**Lk-5 Lk-Z/1**	~~200~~		~~Zártsorú~~	~~40~~	~~40~~	~~20~~	~~6,5~~	~~0,8~~	~~1É/1L~~	~~ek:SZT szerint~~
~~7.~~	~~**Lk-6 Lk-Z/2**~~	200		Zártsorú	60	60	20	6,5	0,8	1É/1L	ek:SZT szerint

2.2. Kertvárosias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépület /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakít-ható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépí-tettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	**Lke-1 Lke-SZ/1**	600		Szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/1L	
3.	**Lke-2 Lke-SZ/2**	800		Szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/2L	ek:5 m
4.	**Lke-3**	1000		Szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/2L	ek:5 m

	Lke-SZ/3										
5.	Lke-4 Lke-SZ/4	1000		Szabadon álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/4L	ek:5 m
6.	Lke-5 Lke-O/1	600		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/2L	ek:5 m
7.	Lke-6 Lke-O/2	800		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/2L	ek:5 m
8.	Lke-7 Lke-O/3	1000		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,6	1É/2L	ek:5 m
9.	Lke-8 Lke-Z/1	300		Zártsorú	30	30	60	6,0	0,6	1É/1L	ek:5 m
10.	Lke-9 Lke-Z/2	300		Zártsorú	30	30	60	6,0	0,6	1É/2L	ek:5 m

2.3. Falusias lakó építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépület /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakítható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	Lf-1 Lf-O/1	600		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,5	1É/2L	ek:5 m
3.	Lf-2 Lf-O/2	800		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,5	1É/2L	ek:5 m
4.	Lf-3 Lf-O3	1000		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,5	1É/2L	ek:5 m
5.	Lf-4 Lf-O/4	800		Oldalhatáron-álló	30	30	50	6,0	0,5	1É/2L	ek:5 m
6.	Lf-5 Lf-SZ/1	600		Szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5	1É/1L	ek:5 m
7.	Lf-6 Lf-SZ/2	1000		Szabadon álló	30	30	50	6,0	0,5	1É/1L	ek:5 m
8.	Lf-7 Lf-I/1	600		Ikres	30	30	50	6,0	0,5	1É/2L	ek:5 m

2.4. Településközpont vegyesépítési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépület /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakítható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	Vt-1 Vt-SZ/1	800		Szabadon álló	30	30	30	6,0	1,5	1É/2L	ek:5 m
3.	Vt-2 Vt-SZ/2	800		Szabadon álló	30	30	30	7,5	1,5	1É/2L	ek:5 m
4.	Vt-3 Vt-SZ/3	2000		Szabadon álló	40	40	30	7,5	0,7	1É/2L	ek:5 m

5.	Vt-4 Vt-SZ/4	1500		Szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5	1É/2L	ek:5 m
6.	Vt-5 Vt-SZ/5	5000		Szabadon álló	20	20	50	13,5	1,5	1É/2L	ek:5 m
7.	Vt-6 Vt-SZ/6	1000		Szabadon álló	50	50	10	12,0	2,4	önálló lakóépület nem helyezhető el	ek:5 m
8.	Vt-7 Vt-SZ/7	2000		Szabadon álló	60	80	30	11,5	2,2	T/2 É max.35 L	ek:5 m hk:6 m
	Vt-8 Vt-SZ/8	1000		Szabadon álló	60	80	20	10,0	2,4	2É/T 8L/É	ek:5 m
	Vt-9 Vt-O/1	600		Oldalhatáron-álló	30	30	40	6,0	0,7	1É/2L	~~ek:5 m~~ ek:0 m
	Vt-10 Vt-O/2	800		Oldalhatáron-álló	30	30	40	6,0	0,7	1É/2L	ek:5 m
	Vt-11 Vt-Z/1	200		Zártsorú	40	40	20	7,5	1,5	1É/2L	ek:5 m
	Vt-12 Vt-Z/2	800		Zártsorú	45	45	10	15,0	2,2	1É/2L	ek:5 m

2.5. Intézmény építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépület /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakítható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	Vi-1 Vt-SZ/1	800		Szabadon álló	30	30	30	6,0	1,5	---	ek:5 m
5.	Vi-2 Vt-SZ/4	1500		Szabadon álló	60	60	30	10,0	1,5	---	ek:5 m
	Vi-3 Vt-O/1	600		Oldalhatáron-álló	30	30	40	6,0	0,7	---	ek:5 m

2.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépü-let /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakítható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	Gksz-1 Gksz-SZ/1	1000		Szabadon álló	40	40	25	10,0	2,0		ek:5 m ok:5 m hk:5 m
3.	Gksz-2	5000		Szabadon álló	40	40	30	10,0	2,0		ek:5 m ok:5 m

	Gksz-SZ/2										hk:5 m
4.	Gksz-3 Gksz-SZ/3	2000		Szabadon álló	50	50	30	15,0	2,0		ek:7,5 m ok:7,5 m hk:7,5 m
5.	Gksz-4 Gksz-SZ/4	20000		Szabadon álló	50	50	20	12,5	2,0		ek:6,5 m ok:6,5 m hk:6,5 m
6.	Gksz-5 Gksz-SZ/5	1000		Szabadon álló	55	55	20	15	2,0		OTÉK?
7.	Gksz-6 Gksz-SZ/6	5000		Szabadon álló	50	50	20	10,5	2,2		ek:7,5 m ok:7,5 m hk:7,5 m

2.7. Beépítésre szánt üdülő területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Főépület /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakítható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	Üh-1 Üh-SZ/1	800		Szabadon álló	20	20	60	4,5	0,2		

2.8. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	**építési övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**		**Fő-épü-let /lakászám**	**Egyéb**
		legkisebb kialakítható		**beépítési mód**	**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb zöld felület (%)**	**legnagyobb épület-magasság (m)**	**szint-területi mutató**		
		terület (m2)	**szélesség (m)**		**terep-szint felett**	**terep-szint alatt**					
2.	Keü-1 Keü-SZ/1	2000		Szabadon álló	40	40	30	10,0	1,5		ek, ok, hk SZT szerint v. 5 m
3.	Kkm	300		Szabadon álló	35	35	40	6,0	0,35		ek, ok, hk SZT szerint v. 5 m
4.	Kmü-1 Kmü-SZ/1	5000		Szabadon álló	20	20	40	7,5	0,2		ek, ok, hk SZT szerint v. 5 m
5.	Ktf-1 Ktf-SZ/1	10000		Szabadon álló	30	30	50	15,0	2,0		ek, ok, hk SZT szerint v. 7,5 m
6.	Ktt-1 Ktt-SZ/1	1000		Szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2		ek, ok, hk SZT szerint v. 5 m

7.	Ktt-2 Ktt-SZ/2	5000		Szabadon álló	10	10	70	4,5	0,2		ek, ok, hk SZT szerint v. 5 m

3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	**övezet**	**telekalakítás**		**építmények elhelyezése**				**építmények, épületek**
		legkisebb kialakítható		**legnagyobb beépítettség (%)**		**legkisebb előkert (m)**	**legkisebb zöldfelület (%)**	**legnagyobb épületmagasság (m)**
		terület (m2)	**szélesség (m)**	**terepszint felett**	**terepszint alatt**			
2.	**KÖu**	---	---	10	35	--	----	5,0
3.	**KÖk**	---	---	10	35	--	----	6,0

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

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

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

	A	B	C	D	E	F
1.	**övezet jele**	**beépíthető telek legkisebb mérete**	**megengedett legnagyobb beépítettség**	**megengedett legnagyobb épületmagasság**	**épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól**	**egyéb**
		m2	**%**	**m**	**m**	
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
3.	**Má**	50000	3%	5,0 m (lakó) 6,5 m (gazd.)	----	
6.	**Má-2**	6000	3%	6,0 m	---	
7.	**Má-3**	6000	10%	6,0 m	---	
10.	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mátt)					
11.	**Mátt**	OTÉK	3%	4,5 m	----	lakóépület elhelyezése művelési ágtól függő

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

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m2)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	V	OTÉK				

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		egyéb (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Kb-T Kbt-SZ/1	5000	-	--	5	5	ek:10 m ok:10 m hk:10 m		53.§(2) szerint
3.	Kb-hull Kbhull-SZ/1	5000	-	--	2	2	ek:10 m ok:10 m hk:10 m	20	4,5
4.	Kb-hon-1 Kbhon-SZ/1	100	-	--	5	5	-	50	7,5 (15,0)
5.	Kb-hon-2 Kbhon-SZ/2	10000			5	5		50	7,5
6.	Kb-tt-1 Kb-tt-SZ/1	1000	-	--	3	3	ek, ok, hk SZT szerint v. 5 m	---	4,5

2. melléklet a .....) önkormányzati rendelethez

SZT jelű szabályozási terv
(M=1:4 000)

3. melléklet a xxxxxxxxxxx önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

4. melléklet a xxxxxxxxxxxxx önkormányzati rendelethez

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.

5. melléklet a xxxxxxxxxxxx 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 sztyepprét,
- a délies kitettségű völgyoldalak löszgyep-vegetációja az Erdey-dűlőn,
- a Túzberki-erdő Pécelre eső területén lévő honos mezei juharos-tölgyes erdőfolt.

4. Egyedi tájértékek

Egyedi tájértékek listája

4.1 a Fáy András Mezőgazdasági Szakiskola kertje,
4.2 a Jézus Szíve Társaság kertje,
4.3 a Petőfi utcai lakótelep hársfasora,
4.4 a Bajcsy-Zsilinszky utca, Kazinczy utca, Kölcsey utca, Ady utca, Korányi utca, Wesselényi utca telkeinek kertje,
4.5 a Maglódi út 12. szám alatti ingatlan kertjében lévő idős vadgesztenyefák,
4.6 a baptista temető növényállománya,
4.7 az Isaszegi út 3. szám alatti ingatlan kertje,
4.8 a Szent Imre körúti 1. szám alatti ingatlan kertjében lévő idős vadgesztenyefák,
4.9 a Maglódi út 68. sz. házzal szembeni idős eperfa (Morus alba).

1.-2. függelék a xxxxxxxxxx önkormányzati rendelethez

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK –MŰVI ÉS RÉGÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

Országosan 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. Régészeti lelőhelyek

Régészeti lelőhelyek listája

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Helyrajzi szám
26222	2	Hatos-dűlő	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
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	Pusztaforró	0225, 0229/2
26250	30	Pusztaforró	0225
26251	31	Pusztaforró	0225, 0224
26252	32	Pusztaforró	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”

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.

(1) A védőtávolságok értékei:

a) xxxxxxxxxxxxxxnyomvonala mentén a tengelytől mért 100,0-100,0 m.

b) xxxxxxxxxxxxxxxx főút mentén a tengelytől mért 100,0-100,0m.

c) az országos mellékutak mentén: 50,0-50,0 m.

(2) Az önkormányzati úthálózaton belül helyi gyűjtőúti szerepet tölt be:

d) xxxxxxxxxxxx

e) xxxxxxxxxxxxx

f) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM

sorszám	**Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok**	**Hrsz.**	**Terület/ m2 v. ha**	**Hatályos területfelhasználás besorolás**	**Tervezett területfelhasznál ásbesorolás**	**Hatályos övezeti besorolás**	**Tervezett övezeti besorolás**
1	Pécel, 0346/26 hrsz. területre vonatkozóan: a Csunya-tó melletti terület településszerkezeti tervi szintű módosítása Má mezőgazdasági területből Zkk közkert terület céljára a hatályos szabályozási tervnek megfelelően.	0346/26 hrsz	0,656 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert	(Zkp) közpark	(Zkk) közkert
2	Pécel, 3969/1 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből Lke kertvárosias lakó terület céljára	3969/1 hrsz.	0,083 ha	(Zkp) közpark	Lke kertvárosias lakóterület	(KÖu) közút terület	nem módosul
3/a	Pécel 0365/193 hrsz. területre vonatkozóan: a Damjanich utca melletti terület szerkezeti tervi szintű módosítása Má mezőgazdasági területből Zkk közkert terület céljára a hatályos szabályozási tervnek megfelelően.	0365/193 hrsz	0,04 ha	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert	(Zkp) közpark	(Zkk) közkert
3/b	Külterületen a 0123/3 önkormányzati terület településszerkezeti tervi módosítása mezőgazdasági területből közkert területbe	0123/3	0,2335	(Má) mezőgazdasági terület	(Zkk) közkert	(Zkp) közpark	nem módosul
4.	Pécel 1057-1060 hrsz, 1071/6 hrsz. területre vonatkozóan a Tompa utca mentén: Egy telek két övezetbe van sorolva és a telekosztás nem lehetséges közterületi kapcsolat hiányában. A telek hátsó része is Lf övezetből Lk övezetbe javasolt.	1057-1060 hrsz 1071/6 hrsz	0,127 ha	Lf falusias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület	Lf-O/2 falusias lakóövezet	Lk-2 kisvárosias lakóövezet
5.	Pécel 3655 hrsz. területre vonatkozóan: a Huba utca melletti terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből kertvárosias lakóterület Lke céljára a hatályos szabályozási tervnek megfelelően.	3655 hrsz.	0,0699 ha	Zkp közpark	Lke kertvárosias lakóterület	Lke-SZ/1 kertvárosias lakóövezet	nem módosul
6.	Pécel 012/16-, 014, 024 hrsz telkek területére vonatkozóan: a Búzavirág-Maglódi utca melletti terület szerkezeti tervi szintű módosítása Zkp közpark területből beépítésre nem szánt különleges tanyás Kbtt terület céljára a hatályos szabályozási tervnek megfelelően. Tájékoztatásul: MAGLÓDI ÚT-NYUGAT (FŐBER Rt., Szenczi Ottó) 12/2007 (VIII. 1.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról	012/16-, 014, 024 hrsz	4,04 ha	Zkp közpark	Kbtt beépítésre nem szánt különleges tanyás terület	Kbtt-SZ/1 beépítésre nem szánt különleges tanyás övezet	nem módosul

3. melléklet

	és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2002. (V. 15.) számú rendeletének módosításáról,						
7	Pécel 940/1 és 940/2 hrsz. területre vonatkozóan a Csalogány utca mentén: területfelhasználás és övezetváltás javasolt a kialakult állapotnak megfelelően Kbt temető területből Gksz gazdasági terület kialakítása céljából	940/1 és 940/2 hrsz	0,16 ha	Kbt temető terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató terület	Kbt temető övezet	Gksz-1 kereskedelmi-szolgáltató övezet
8/a	Pécel Akácfa utca és tervezett gazdasági terület közötti tömbben feltüntetett íves szabályozási vonal törlése			nem módosul	nem módosul	nem módosul	nem módosul szabályozási vonal törlése
8/b	Pécel Pesti út menti gazdasági terület 4 méteres szabályozási vonalának törlése, úszótelkek megszüntetésének, lehetőségeinek vizsgálata	3206/7, 1485/8 hrsz.		nem módosul	nem módosul	nem módosul	nem módosul szabályozási vonal törlése
9.	Pécel 0376/5 hrsz területen a sportcsarnok építési lehetőségének biztosítása (Javasolt Vt-3 övezet megtartása, az általános Vt előírások funkcióbővítése)	0376/5 hrsz	2,94 ha	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-SZ/3 településközpont vegyes övezet	Vt-3 településközpont vegyes övezet módosítása-funkcióbővítés,
10	Pécel településközpont 1224/2, 1221/3, 1222, 1223 hrsz-ú terület: új építési övezet alkalmazásával távlati településközponti funkciót betöltő önkormányzati tulajdonú területfejlesztés lehetőségének biztosítása (Javasolt a meglévő Vt-4 övezet alkalmazása a területen)	1224/2, 1221/3, 1222, 1223 hrsz	0,84 ha	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-O/2 településközpont vegyes övezet	Vt-4 településközpont vegyes övezet
11	Pécel, intézmény területek övezeti besorolásának felülvizsgálata, ahol lehetséges Vt településközpont vegyes területből Vi intézményterületbe történő átsorolása, bővítése			Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/a	Bölcsőde területének bővítése a 1274 és 1266 hrsz területen	1274 és 1266 hrsz	kb.325 m2	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/b	Polgármesteri Iroda (Kossuth tér 1.)	1234	2615 m2	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/c	Péceli Integrált Oktatási központ (Kossuth tér 7.)	3, 9 hrsz	4,9 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	PIOK Szemere Pál Általános Iskola (Kossuth tér 7.)			Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola (Kossuth tér 7.)			Vt	Vi	Vt	Vi intézmény terület

				településközpont vegyes terület	intézmény terület	településközpont vegyes terület	
	PIOK Ráday Pál Gimnázium (Kossuth tér 7.)			Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
	Ráday-kastély (Kálvin tér 1.)			Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/d	Fáy András Szakközépiskola (Maglódi út 57.)	762/1 hrsz	2,8 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/e	PVOB Szivárvány óvoda (Szent Imre krt. 13)	1013 hrsz	1638 m2	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/f	PIOK Petőfi Sándor Általános Iskola (Petőfi u.15.)	2294/5	1,02 ha	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
11/g	PVOB Nyitnikék óvoda (Petőfi u.5.)	2294/7	2555 m2	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület	Vt településközpont vegyes terület	Vi intézmény terület
12.	Pécel városközpont piactér környezetének rendezése a szabályozási terv módosításával (közterületek kijelölése, úszótelkek megszüntetésének lehetőségei, övezeti besorolás felülvizsgálata)	19/1-7, 23/2, 18 hrsz	0,8 ha	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-SZ/1 településközpont vegyes övezet	Vt-SZ/1 településközpont vegyes övezet módosítása, vagy új övezet alkalmazása
13.	Pécel változtatási tilalommal érintett területek területfelhasználásának és övezeti besorolásának felülvizsgálata figyelembe véve az építési törvény 30.§ (3) és (5a) bekezdéseit. Továbbá az agglomerációs törvény adta fejlesztési lehetőség (keret) gazdasági célú területi kijelölése a lehetséges mértékben és erre alkalmas területeken.	Változtatási tilalom: „a Pécel, külterület 0307/3-10, 0311/8, 0311/15, 0311/19-26, 0309/5-11, 0308, 0370/189-190 és a Pécel belterület 2669 helyrajzi számú ingatlanokra, a Pécel külterület 089/60 – 076/1 – 075/2 – 076/3 helyrajzi számú ingatlanok – a közigazgatási határ – 025-030/2 – 046/1 – 068 – 055/6 – 055/26 – 055/27 helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre és a Damjanich utca – Honfoglalás út – belterületi határ – Rákóczi út közötti tömbre terjed ki.” **Megjegyezzük, hogy az új alaptérképen némileg eltérnek a helyrajzi számok elnevezései!!**					
13/c	KOPASZ-HEGY 4084 és 4085 hrsz telekosztások egy része LkZ/1 és LkZ/2 , Vt-Z/1 területekre vonatkozóan (5,2 ha)	4084 és 4085 hrsz	4,36 ha	Lk kisvárosias lakóterület	K-rek különleges beépítésre szánt rekreációs terület	Lk-Z1,Lk-Z2 kisvárosias lakó övezet	Má mezőgazdasági övezet
		A területre érvényes szabályozási terv 7 évnél régebbi. Amennyiben érvényes megfelel a terület az építési törvény 30.§ (3) és (5a) bekezdéseinek, a terület településszerkezeti és szabályozási tervi lakó célú besorolása visszavonható.					

13/f	Petőfi utca melletti Vt övezetbe sorolt tömbbelső területrendezése: A terület a környezetéhez hasonlóak kisvárosias lakóterületbe kerül.	2084, 2096, 2097, 2100, 2101-2108, 2095, 2098, 2099	1,59 ha	Vt településközpon t vegyes terület	Lk kisvárosias lakóterület	Vt-SZ/4 településközpont vegyes övezet	Lk kisvárosias lakóövezet
13/g	Bartos dűlő Gksz gazdasági terület egyrészének visszalépése mezőgazdasági terület javára	02/186-02/272	10,5 ha	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	nem módosul	Gksz-SZ/3 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet	Má mezőgazdasági övezet
14.	A Pesti út, Rákos út menti Vt területeken már gazdasági/ kézműipari telephellyel rendelkező telkeken új Vt övezet alkalmazásával a gazdasági funkció elhelyezésének lehetőségének felülvizsgálata az OTÉK 10.§(2) alapján	HÉSZ és szabályozási tervi módosítást igénylő feladat					
15.	A Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás területek felülvizsgálata esetlegesen beépítésre nem szánt övezetbe sorolásával az építési paraméterek megtartása mellett		14 ha	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Ktt-SZ/1 beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet	Kbtt beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Kbtt-SZ/1 beépítésre nem szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet
16	Vízműtelek feltüntetése a 0377/156 hrsz. területen	0377/156	0,1053 ha	Má mezőgazdasági terület	Kbkm különleges közmű terület	Má mezőgazdasági övezet	Kkm különleges közmű övezet
17	Vasútállomás telke P+R parkoló terület kialakítása céljára kijelölt terület	1728/16	1,17 ha	Ev véderdő terület	KÖP közlekedési terület-parkoló	Ev véderdő övezet	KÖP közlekedési terület-parkoló övezet
18	Vasútállomás telke közlekedési területbe visszakerülő terület	2670	0,2539 ha	Lf falusias lakóterület	KÖk közlekedési terület	Lf-6 falusias lakó övezet	KÖk közlekedési övezet
19	A Kossuth-Petőfi -Rákóczi út közötti tömbben intézményterület fejlesztés kijelölésének lehetősége	2297/1-2, 2298/2-4 2299-2303	1,015 ha	Lf falusias lakóterület	Vt településközp ont vegyes terület	Lf-2 falusias lakó övezet	Vt-1 településközpont vegyes terület
20	Az Újtelepi út mentén kijelölt lakóterület szabályozási tervi kijelöléséből történő visszalépés mezőgazdasági terület javára	3467/3, 3467/16, 3467/17	0,88 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület	Lk-1 kisvárosias lakóövezet	Má általános mezőgazdasági övezet

21/a	Az Újtelepi út mentén kijelölt lakóterület szabályozási tervi kijelöléséből történő visszalépés mezőgazdasági terület javára, településszerkezeti terven az ökológiai folyosó figyelembevételével beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése	3467/5, 3467/19-23	2,28 ha	Lk kisvárosias lakóterület	Kb-Tur különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	Lk-1 kisvárosias lakóövezet	Má általános mezőgazdasági övezet
21/b	Az Újtelepi út mentén kijelölt lakóterület szabályozási tervi kijelöléséből történő visszalépés mezőgazdasági terület javára, , településszerkezeti terven az ökológiai folyosó figyelembevételével beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése	3467/6-140,89	ha	Lke kertvárosias lakóterület	Kb-Tur különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	Lke-2 kertvárosias lakóövezet	Má általános mezőgazdasági övezet
22.	Újtelepi út menti Üdülőházas üdülőterületek lehatárolásának pontosítása geodéziai felmérés alapján						
23.	Az Isaszegi út mentén kialakult beépítés alapján különleges terület bővítési területe ***BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat***	0295/53	0,1683 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	Má általános mezőgazdasági övezet	Ktt-1 beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás övezet
24.	Az Isaszegi út mentén kialakult beépítés alapján gazdasági terület kijelölése ***BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat***	0292/1	0,3794 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági övezet	Gksz-1 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
25/a	A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola területének övezeti pontosítása a telekhatárokhoz igazodóan	238/1-2 240, 234, 235 telekrészek	0,72 ha	Vt településközpont vegyes terület	Lf falusias lakó terület	Vt-4 településközpont vegyes övezet	Lf-2 falusias lakó övezet
25/b	A Ráday út mentén az Adventista teológiai főiskola területének övezeti pontosítása a telekhatárokhoz igazodóan	236, 237 telekrész	0,61 ha	Lf falusias lakó terület	Vt településközpont vegyes terület	Lf-2 falusias lakó övezet	Vt-4 településközpont vegyes övezet
26.	A Szilasvölgyi dűlő mentén a 0138/2 és 0138/8 hrsz területrészre kiterjedő telephely kialakult állapotának megfelelő területi korrekciója. ***BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat***	0138/2, 0138/8 hrsz	673+1327m2	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági övezet	Gksz-1 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet

27/a	Jóváhagyott rendezési tervi módosítások beillesztése a felülvizsgálati anyagba: A Pesti út mentén a Kármel Pünkösdi Gyülekezet közösségi és szolgáltató funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél. *BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat*	1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., 0377/20	0,7 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	Má általános mezőgazdasági övezet	Vt-13 településközpont vegyes övezet
27/b	Jóváhagyott rendezési tervi módosítások beillesztése a felülvizsgálati anyagba: Felüljáró szabályozása						
27/c	Gksz terület kijelölése a patak mentén??? *BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat*	0377/	8,6 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági övezet	Gksz-1 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
28	Tervezett kerékpárút és a felüljárók szabályozásának egyeztetése, térképi ábrázolása	TSZT és SZT tervi módosítást igénylő feladat (amennyiben szükséges)					
29	A területrendezési törvény adatszolgáltatásainak megfelelően az erdőterületek tervi feltüntetésének felülvizsgálata az országos erdőadattár szerinti erdő lehatárolásaival összhangban	TSZT és SZT tervi módosítást igénylő feladat					
30	Az zöldterületi övezetek elnevezésének felülvizsgálata összhangban a hatályos OTÉK előírásaival	HÉSZ, TSZT és SZT tervi módosítást igénylő feladat					
31	Jellemzően a belterületi lakó és településközpont vegyes területbe tartozó tömbbelsők feltárásának és közterületi kapcsolattal nem rendelkező belső telkek távlati közterületi kapcsolatainak biztosítása a telek be nem építhető része területek kijelölésével a nyeles telkek és a keskeny magánutak kialakulásának elkerülése érdekében. Továbbá a magánutak kialakításának, közterületi kapcsolatok szabályainak felülvizsgálata.	HÉSZ és szabályozási tervi módosítást igénylő feladat					
32	- Gépkocsitároló szabályainak felülvizsgálata - minimális telekszélesség meghatározása elsősorban a lakó övezetekben - telekalakítás szabályainak felülvizsgálata - kerítésépítés szabályozása az oldalhatáron is - előkert szabályainak felülvizsgálata	HÉSZ módosítást igénylő feladat					

	- hátsókertben az építmények elhelyezésének lehetőségének felülvizsgálata - mobil építmények szabályozása - oldalkert beépítésének tiltása - gépkocsi elhelyezése hátsókertben lehetőségének felülvizsgálata - közműpótló berendezések és közművesítés szabályainak felülvizsgálata	
33		HÉSZ módosítást igénylő feladat Hatályos magasabb rendű jogszabályoknak történő megfeleltetés és a könnyen kezelhetőség irányába történő átalakítás igénye

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitás érték (BIA) egyenleg és kompenzáció:

s.sz.	*módosítás azonosító*	*terület (ha)*	*meglévő terület felhasználás*	*biológiai aktivitás szorzó*	*tervezett terület felhasználás*	*biológiai aktivitás szorzó*	*biológiai aktivitás változás*
	1	*0,656*	*Má általános mezőgazdasági terület*	*3,7*	*Zkk közkert*	*6*	*+1,5*
	2	0,083	*(Zkp) közpark*	*6*	*Lke kertvárosias lakóterület*	*2,7*	*-0,27*
	3./a	*0,04*	*Má általános mezőgazdasági terület*	*3,7*	*Zkk közkert*	*6*	*+0,092*
	3/b	0,2335	*Má általános mezőgazdasági terület*	*3,7*	*Zkk közkert*	*6*	*+0,54*
	4.	*0,127*	*Lf falusias lakóterület*	*2,4*	*Lk kisvárosias lakóterület*	*1,2*	*-0,1524*
	5.	*0,0699*	*Zkk közkert*	*6*	*Lke kertvárosias lakóterület*	*2,7*	*-0,23*
	6.	*4,04*	*Zkk közkert*	*6*	*Kbtt beépítésre nem szánt különleges tanyás terület*	*3,7*	*-9,29*
	7.	*0,16*	*KbT Temető terület*	*6*	*Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület*	*0,4*	*-0,896*

	13/c	5,2	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	K-rek különleges beépítésre szánt rekreációs terület	3	+9,36
	13/f	1,59	Vt településközpont vegyes terület	0,5	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	+1,11
	15.	14	Ktt beépítésre szánt különleges tanyás terület	3,0	Kbtt beépítésre nem szánt különleges tanyás terület	3,7	+9,8
	16.	0,1053	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Kkm különleges közmű terület	2,2	-0,157
	17.	1,17	Ev véderdő terület	9	KÖP közlekedési terület-parkoló	0,6	-9,82
	18.	0,2539	Lf falusias lakóterület	2,4	KÖk közlekedési terület	0,6	-0,45
	19.	1,015	Lf falusias lakóterület	2,4	Vt településközpont vegyes terület	0,5	-1,67
	20.	0,88	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	+1,32
	21/a	2,28	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	Kb-Tur különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	3,2	+4,56
	21/b	0,89	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	Kb-Tur különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület	3,2	+0,44
	22.						
	23.	0,1683	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Ktt beépítésre szánt különleges tájképi jelentőségű tanyás terület	3,0	-0,11
	24.	0,3794	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-1,25
	25/a	0,72	Vt településközpont vegyes terület	0,5	Lf falusias lakó terület	2,4	+1,36
	25/b	0,61	Lf falusias lakó terület	2,4	Vt településközpont vegyes terület	0,5	-1,15
	26	0,2	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,66

	27/a BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat	0,7	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Vt településközpont vegyes terület	0,5	-2,24
	27/b						
	27/c BATrT fejlesztési keretet csökkentő feladat	8,6	Má általános mezőgazdasági terület	3,7	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-28,38
	28	---					
	29/a**	xxx	Má mezőgazdasági terület	9	E erdőterület	9	0
	29/b**	xxx	E erdőterület	3,7	Má mezőgazdasági terület	3,7	0
	Biológia aktivitásérték változás összesen:						-26,64

A változások összesítése után a település területén a biológiai aktivitásérték -26,64 pontnyi értékben csökken, vagyis további kompenzációra szolgáló területkijelölés a település területén szükséges. Ez jellemzően erdőterület kijelölésével hatékony.
Amennyiben a 27/c pontban tervezett Gksz gazdasági terület kijelölése kikerül a tervezési programból, akkor a biológiai aktivitásérték pozitív lesz.

Megjegyzés: A területfelhasználás térképi változásainak leírásánál, a 29**, sorszámmal jelölt területek esetében valós változás nem történt. Ezért itt differenciált értékkel számoltunk. Ahol a valós állapot erdő, ott a kiindulásként számolt mezőgazdasági terület (**) erdő biológiai aktivitásértékkel került számításra, ahol a valós állapot mezőgazdasági (*), de a TSZT erdőt jelölt, ott pedig az mezőgazdasági biológiai aktivitásértékkel került számításra.