

**Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének
33/2014. (X.10.) önkormányzati rendelete
Pécel Város helyi építési szabályzatáról**

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

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya és fogalom-meghatározások

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

2. A szabályozási terv tartalma

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

3. Telekalakításra vonatkozó általános szabályok

8. § Nyúlványos telek kialakítása csak úgy alakítható ki, hogy a megosztani kívánt telek szélessége legalább 20 méter maradjon.
9. § Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A gazdasági vegyes vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négynél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie.

10. § A meglevő utak szabályozása során a meglevő telkek mérete akkor is csökkenthető, ha az az övezeti paraméterek szerint előírt méretnél kisebb lesz.

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

4. Közterület-alakításra vonatkozó általános szabályok

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

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

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

5. Beépítésre szánt területek általános előírásai

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

14. § Az oldalkert méretét - egyéb előírás hiányában - az OTÉK szerint kell meghatározni, de nyílásnélküli épületrész esetén, megengedő tűzrendészeti szakhatósági vélemény esetén, az oldalkert legkisebb mérete 4 méter lehet.

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

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

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

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

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

6. Kisvárosias lakóterületek (Lk) előírásai

20. § Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület.
21. § A kisvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetők el.
22. § A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 30 %-án kiskereskedelmi és szolgáltatási funkció is elhelyezhető.
23. § Kisvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetők el.
24. § Az épületek tetőidomának hajlásszöge 30°- 45° közötti kell, hogy legyen, kivéve a 31. és 32. § által előírt övezetekben.
25. § Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.
26. § Az építési övezet épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.
27. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki.
28. § Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy épület és legfeljebb 4 lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²
 - d) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,4 lehet,
 - f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
29. § Az Lk-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáronálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,0 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 12,5 méter,
 - h) az előkertet az OTÉK szerint kell meghatározni, kivéve azokban az övezetekben, ahol ezt a rendelet másképp szabályozza.
30. § Az Lk-I/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a teleken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek ikresen építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
 - f) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
31. § Az Lk-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek zárt sorúan építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m²m
 - d) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
 - f) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6,5 méter,
 - h) az előkert mértékét a szabályozási tervlap szerint kell meghatározni,

- i) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legalább 20° lehet.
32. § Az Lk-Z/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy épület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek zártan építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 60 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,8 lehet,
 - f) a telek legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6,5 méter.
 - h) az előkert mértékét a szabályozási tervlap szerint kell meghatározni,
 - i) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet.

7. Kertvárosias lakóterületek (Lke) előírásai

33. § Az építési övezet jellemzően családi házas, laza beépítésű lakóterület.
34. § A kertvárosias lakóterületen lakóépületek helyezhetők el.
35. § A lakóépületben a lakófunkcióval vegyesen, az épület szintterületének legfeljebb 50 %-án helyezhető el kiskereskedelemi, szolgáltatási, vendéglátási funkció is.
36. § Kertvárosias lakóterületen önállóan lakófunkciótól eltérő egyéb funkciók nem helyezhetők el.
37. § Környezetben meglévő más rendeltetésű épület megtartható, és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.
38. § Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.
39. § Az építési övezetek épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.
40. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.
41. § A meglévő belterülethatár, a Mandulás utca és a Napsugár utca által határolt kertvárosias lakóterületeken csak 20-30°-os hajlásszögű magastető vagy lapostető létesíthető.
42. § Az Álmós vezér utca – Előd vezér utca – Csatári utca – Huba vezér utca – Tőhötöm vezér utcák által határolt kertvárosias lakóterületeken csak 30-40°-os hajlásszögű magastető létesíthető.
43. § Az Lke-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter.
44. § Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6,0 méter,
 - h) az előkert mérete 5,0 méter.

45. § Az Lke-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
46. § Az Lke-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
47. § Az Lke-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
48. § Az Lke-O/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
49. § Az Lke-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek zárt sorúan építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 300 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
 - f) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.

8. Falusias lakóterületek (Lf) előírásai

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

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

52. § Az épületek kialakításánál természetes anyagokat (cserép, kő, tégl, fa, vakolt felületek) kell alkalmazni.
53. § Az építési övezetek épületeinél az épületek tetőfedő anyagaként csak a kiselemes égetett agyag-, beton-, fémanyagokból készült cserép, a természetes pala, a bitumenes zsindely alkalmazható, a tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek. Egyéb szerkezetek színezésénél a természetes anyagok színei alkalmazhatók, kék, zöld, lila és rózsaszín kizárásával.
54. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10 %-os lejtésű rámpával alakítható ki, az építési helyen belül.
55. § Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
56. § Az Lf-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
57. § Az Lf-O/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
58. § Az Lf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
59. § Az Lf-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.

9. Településközpont vegyes területek (Vt) előírásai

60. § Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
 - b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:
- a) lakófunkció,
 - b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
 - c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
 - e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.
63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.
64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.
65. § A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségtől és építménymagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.
66. § A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter,
 - h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
67. § A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter,
 - h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
68. § A Vt-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.

69. § A Vt-SZ/4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 60 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 10 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.
70. § A Vt-SZ/5 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 20 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 13,5 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.
71. § A Vt-O/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
 - e) a telek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.
72. § A Vt-O/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
 - e) a telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 6 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.
 - h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partététől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
73. § A Vt-Z/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek zártan építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 200 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter,
 - h) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög legfeljebb 5° lehet.
74. § A Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek zártan építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 45 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,2 lehet,
 - e) a telek legalább 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 15 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

75. § Az építési övezet területe nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) igazgatási, iroda- és szociális épület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sportépület és -építmény,
 - e) egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
 - f) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.
77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:
- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
 - b) kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási funkciók,
 - c) igazgatási, irodai, sportfunkciók,
 - d) szállás- és lakófunkció.
78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.
79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthető le.
80. § A településszerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.
82. § A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
 - e) a telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 10 méter,
 - g) az elő-, oldal-, hátsókerít mérete 5 méter.
83. § A Gksz-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 10 méter,
 - g) az elő-, oldal-, hátsókerít mérete 5 méter.
84. § A Gksz-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 15 méter,
 - g) az elő-, oldal-, hátsókerít mérete 7,5 méter.

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

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 20 000 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az építménymagasság legfeljebb 12,5 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsókert mérete 6,5 méter.

11. Hétfélig házas üdülőterületek (Üh) előírásai

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

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

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 20 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
- e) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az építménymagasság legfeljebb 4,5 méter.

12. Különleges területek (K)

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

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

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

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

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

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet
- e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az építménymagasság legfeljebb 10 méter,
- g) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

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

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

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 300 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 35 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,35 lehet,
- e) a telek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani,

- f) az építménymagasság épületek esetében legfeljebb 6 méter,
 - g) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.
94. § A Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági célú tárolási, feldolgozási, állattartási célú mezőgazdasági és az egyéb gazdasági tevékenységgel kapcsolatos üzemi épületek és építmények alakíthatók ki.
95. § A Kmü-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) az elhelyezhető épületek: üzemi, raktározási, állattartó, irodai és szociális épületek, valamint az egyéb mezőgazdasági, tároló, technikai jellegű és közműépítmények,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 20 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
 - f) a telek legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság épületek esetében legfeljebb 7,5 méter, amelynek számításánál nem kell figyelembe venni a megengedett területhasználat miatt szükséges technológiai berendezések, építmények (tároló tartályok, szárító tornyok, kémények, stb.), közműépítmények ettől eltérő magasságát.
 - h) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter,
 - i) a Kmü-SZ/1 jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
96. § A Ktf jelű különleges termálfürdő területén a fürdő és a szabadidő tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatók ki.
97. § A Ktf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) A telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) Az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 10 000 m²,
 - c) A beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) A szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
 - e) A telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) Az építménymagasság legfeljebb 15 méter,
 - g) Az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 7,5 méter.
98. § A Ktt jelű különleges tájképi jelentőségű tanyás mezőgazdasági terület a családi gazdálkodás területe, ahol az állattartás, a növénytermesztés valamint az erdőgazdálkodás célját szolgáló gazdasági épületek és építmények alakíthatók ki, valamint lakóépület.
99. § A Ktt jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
100. § A Ktt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 10 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
 - f) a telek legalább 70 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) az építménymagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,
 - h) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter,

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

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

- a) Az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
- b) A telek szabadonálló módon építhető be,
- c) Az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
- d) A beépítettség legfeljebb 10 % lehet,
- e) A szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet,
- f) A telek legalább 70 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- g) Az építménymagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,
- h) Az elő-, oldal és hátsókerter mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

13. Közlekedési területek

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

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

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

105. § Közlekedési terület-felhasználási kategóriájú területek:

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

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

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

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

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

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

111. § Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi és a szabályozási terv szerinti tervezett vasúti területet fenn kell tartani. A vasúti területen belül, a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési

tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembentartói nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM. rendeletben meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

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

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

14. Közművesítés

114. § A meglévő és a tervezett közcélú

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

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

115. § A közművesítésre kerülő területen

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

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

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

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

15. Közművesítés mértékének előírása

118. § A település területén a közművesítettség foka:

- a) a belterületi beépítésre szánt területen teljes közművesítettség,
- b) a külterület beépítésre szánt területein hiányos közművesítettség,
- c) a külterület beépítésre nem szánt területein beépítés esetén hiányos közművesítettség.

16. Vízellátás

119. § Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál

- a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű 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.

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

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges,

- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

17. Szennyvízelvezetés

121. § A településen új szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
122. § A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
123. § Szennyvíz bevezetés:
- a) nyílt árokba,
 - b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
124. § A külterület beépítésre szánt területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők vagy a 122. §-ban foglaltakat teljesíti.
125. § A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.
126. § Ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.
127. § Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

18. Szennyvízkezelés, -elhelyezés

128. § A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
129. § Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
130. § Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 méter, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető, annak tényleges megvalósítását követően.
131. § Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) egyedileg megállapított és rögzített méretű
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 méter,
 - búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 méter.
132. § Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.
 - b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

19. Felszíni vízrendezés

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

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

135. § Vízfelületek karbantartásának céljára:

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

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

20. Csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

139. § A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat

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

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

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

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

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

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

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

21. Villamosenergia-ellátás

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

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

148. § Új villamosenergia-ingatlanbekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

149. § Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

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

22. Földgázellátás

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

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

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

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

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

154. § A belterületi, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

155. § Belterület, már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt területen, egyéb védelem alatt álló területeken, a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

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

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

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

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

159. § Új antennát 500 méteres körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, lehetőleg azzal közös tartószerkezetre kell elhelyezni.
160. § Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági és település központ vegyes és különleges övezetekben, lehetőleg a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.
161. § Belterületen antennatartó szerkezetek csak a meglévő épületekre helyezhetők el. Külterületen az Önkormányzattal egyeztetett módon alakítandóak ki, mely során törekedni kell, hogy meglévő vagy új építményen, épületen kerüljön kialakításra.
162. § Helyi védelem alatt álló épületeken antennatartó szerkezet nem helyezhető el.
163. § Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezetékek nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.
164. § A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

25. Zöldterületek, zöldfelületek kialakítása (Z)

165. § Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterületek.
166. § Zkk/1 jelű közkert övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
 - c) legnagyobb építménymagasság: 3,5 méter,
 - d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²,
 - e) megengedett legkisebb zöldfelület: 60 % ,
 - f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.
167. § Zkp/1 jelű közpark övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) legnagyobb beépítettség: 2 % ,
 - c) legnagyobb építménymagasság: 3,5 méter,
 - d) legkisebb alakítható telekterület: 800 m²,
 - e) megengedett legkisebb zöldfelület: 70 % ,
 - f) elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútorok, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.
168. § A zöldterületek kialakítása és felhasználása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

26. Erdőterületek (E) előírásai

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

27. Mezőgazdasági területek előírásai (M)

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

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

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

- a) az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 méternél nagyobb mértékben nem emelhető ki,
- b) a mezőgazdasági területen történő építés során a területen található humuszvagyon védelméről (letermelés, deponálás és felhasználás) a vonatkozó előírások szerint gondoskodni kell,
- c) a mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági tevékenység miatt indokolható, valamint a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosíthatók,
- d) csak környezetbarát, a hazai, a helyi építészeti hagyományokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető építési anyagok (tégla, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- e) A Rákos-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.

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

- a) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe,
- b) a birtokközpont területén történő építési tevékenység esetén biztosítani kell e rendelet előírásai szerinti közműellátást, és a hulladékkezelést a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően,
- c) a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 15 %,
- d) az övezet területén elhelyezhető lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 méter, míg a mezőgazdasági célú épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter lehet. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg,
- e) az övezetben elsősorban a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetők el. Ha a birtokközpont tevékenysége védőtávolságot nem igénylő tevékenység, akkor lakóépület és az agrárturizmust kiszolgáló építmények is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető,
- f) ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor beépítési terv készítendő
- g) a birtoktest telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés) nem engedélyezhető. A birtokközpont telkén elhelyezhető beépítés mértékét a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőség mértéke és a birtoktest más telkén már meglévő beépítés mértékének különbözete adja.

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

- a) a mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótartáshoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el,
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi 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 m²-t,

- c) a beépíthető telek legalább 5 hektár kiterjedésű,
- d) a beépítés módja szabadonálló,
- e) az építménymagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 méter gazdasági épület esetén legfeljebb 6,5 méter lehet,
- f) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet.

28. Vízgazdálkodási területek előírásai (V)

176. § A vízgazdálkodással kapcsolatos területek a következők:

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

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

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

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

180. § A területen jelentős földmunkát végezni, művelési 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.

29. Beépítésre nem szánt különleges területek előírásai (Kb)

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

182. § A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:

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

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

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

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

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 5 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,05 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter,
- g) az elő-, oldal és hátsókert mértéke 10 méter,

- h) a telken hagyományos temetkezésre parcellát a meglévő lakóterületek határától mért legalább 30 méteres védőtávolságon kívül lehet kialakítani. A védőtávolságon belül urnafal és egyéb épület, építmény kialakítható.
185. § A Kbhull jelű különleges kommunális hulladéklerakó területen a hulladék-elhelyezési tevékenységgel kapcsolatos épületek és építmények alakíthatóak ki.
186. § A Kbhull-SZ/1 jelű övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 5000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 2 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,02 lehet,
 - e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 4,5 méter,
 - g) az elő-, oldal és hátsókert mértéke 10,0 méter.
187. § A Kbhon-SZ/1 jelű építési övezetben a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 100 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 5 % lehet,
 - d) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - e) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter, de technológiai okokból magasabb is lehet.
188. § A Kbhon-SZ/2 jelű építési övezetben következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be.
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 10000 m².
 - c) a beépítettség legfeljebb 5 % lehet.
 - d) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - e) az építménymagasság legfeljebb 7,5 méter, de technológiai okokból magasabb is lehet.
 - f) a Kbhon-SZ/2 jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból (kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép) kivitelezhető. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni,
 - g) a nagytarcsai honvédségi anyagraktár 1000 m-es védőtávolságán belül települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélörvényűpark, biomasz erőmű nem helyezhető el,
 - h) a péceli honvédségi adótorony 1000 méteres védőtávolságán belül 20 kV-nál nagyobb feszültségű elektromos szabadvezeték, települési vagy regionális hulladékkezelő és -lerakó, továbbá szélörvényűpark, biomasz erőmű és közép-magasnál (13,5 méter) magasabb épület és építmény nem helyezhető el.
189. § A Kbt jelű különleges övezetben magas tetős, tájba illő épületek építhetőek, amelynek homlokzata és tetőzete természetes építőanyagokból kivitelezhető, úgy mint: kő, fa, fém, vakolt felületek, cserép. A beépített anyagok természetes színeit kell alkalmazni, rikító színek alkalmazása tilos. Az övezet telkein, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
190. § A Kbt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) az övezetben kialakítható a mezőgazdasági termelés funkciói, valamint lakófunkció,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet,
 - e) az építménymagasság épületek esetében legfeljebb 4,5 méter,
 - f) az elő-, oldal és hátsókert mérete szabályozási terv szerint, amennyiben az nem szabályozza, 5 méter.

IV. Fejezet Értékvédelem

30. Az épített környezet értékeinek védelme

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

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

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

- a) csak olyan építési munka, területhasználat és növénytelepítés engedélyezhető, amely nem változtatja meg a védett értékek eredeti megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét, nem veszélyezteti a védendő növényzet egészségét, fennmaradását
- b) az új építményeket a jellegzetes településkép, az épített és természetes környezete egységes megjelenését biztosító módon, a kialakult beépítési mód szerinti elhelyezéssel kell, a jellemzően kialakult tömegformálás és tetőformák alkalmazásával kialakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, fenntartani,
- c) a közterületek burkolatát, bútorzatát, növényzetét a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával, azokkal összhangban, az eredeti anyaghasználattal, vagy azzal egyenértékű megjelenésű anyagokkal kell kialakítani,
- d) a védett területen, valamint az azokat határoló út másik oldalán egy teleksávnyi területen az épületeken a településképben jelentkező, közterületről látható klímaberendezés kültéri egysége, szabadon álló lemezkémény, a homlokzaton szabadon szerelt gépészeti és egyéb vezeték nem létesíthető,
- e) a védett területen, valamint az azokat határoló út másik oldalán egy teleksávnyi területen a településképben jelentkező, közterületről látható műholdvevő, távközlési adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, takartan helyezhető el,
- f) az épületek részleges homlokzati felújítása (színezése) csak teljes homlokzatonként megengedett,
- g) a tetők tömegének (idomának) kialakításakor egyszerű formákat kell alkalmazni,
- h) a magastetők fedési anyaga cserép lehet.

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

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

31. Táj- és természetvédelem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

32. Föld- és talajvédelem

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

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

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

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

33. Levegőtisztaság-védelem

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

a) építési tevékenységet folytatni,

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

209. § A területen a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró területhasználat, építési tevékenység, építményben tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény

tevékenysége korlátozható vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

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

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

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

34. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

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

214. § A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

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

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

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

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

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

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

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

35. Zaj- és rezgés elleni védelem

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

36. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

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

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

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

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

V. Fejezet Záró rendelkezések

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

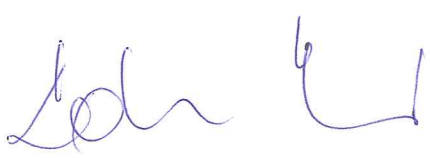
228. § E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének

1. 10/2002. (V. 15.) számú rendelete Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról,
2. 11/2002.(V. 22.) számú rendelete a Pécel - Csatári dűlő Helyi Építési Szabályzatáról
3. 16/2002 (VII. 5.) számú rendelete Pécel, Kelő terület, 13 hektár nagyságú, 3275, 3295 és 3297 helyrajzi számú, tervezett lakóterületekre vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról,
4. 19/2002 (X. 9.) számú rendelete amely szól az Újtelepi út és a Rákos-patak között található 3467, 3468, 3469, 0305/6, 0305/7, 0305/8 hrsz-ú terület Szabályozási Tervéről,
5. 12/2003 (V. 5.) számú rendelete a 10/2002. (V. 15.) számú Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletének módosításáról,
6. 7/2005.(VI.15.) számú Rendelete a 10/2002. (V.15.) számú Pécel város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosításáról
7. 15/2005.(XII.08.) sz. rendelete a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület szabályozási tervéről és a város helyi építési szabályzatáról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) Ör. sz. rendelet kiegészítéséről
8. 10/2005 (X. 6.) számú rendelete a 10/2002. (V.15.) számú Pécel Város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet módosításáról
9. 3/2006 (IV. 15.) számú rendelete a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület szabályozási tervéről és a városi helyi építési szabályzatról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002 (V.15.) sz. rendelet kiegészítéséről szóló 15/2005 (XII.8.) számú rendelet módosításáról
10. 12/2006 (VI. 30.) számú rendelete a Pécel, Csatári-dűlő Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2002 (V. 22.) számú rendelet módosításáról,

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

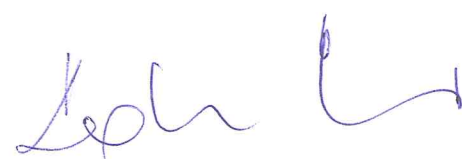

Szöllösi Ferenc
polgármester




Koncsekné dr. Kovács Ágnes
jegyző

A rendeletet 2014. október 10. napján kihirdettem.




Koncsekné dr. Kovács Ágnes
jegyző