



CEGLÉDBERCEL ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 2019.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

*véleményezési szakaszban történő véleményezésre előkészített
dokumentáció*

2019. február

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ

Ceglédbercel Község Önkormányzata
2737 Ceglédbercel, Pesti út 61.
Képviseli: Török József polgármester

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.
2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ



Kovács Beáta
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
ZÖLDFELÜLET


Illyés Zsuzsanna
táj- és kertépítész
TK1-01-5028/12

KÖZLEKEDÉS



Ajtay Szilárd
közlekedéstervező
SZKö, Tkö - 01-15627

KÖZMŰVEK

- VÍZI KÖZMŰELLÁTÁS:

Felhős Koppány
vízi közműtervező
TV-01-7609



- GÁZELLÁTÁS:

Fülöp László
gázellátás közműtervező
13-4273



- ENERGIAELLÁTÁS:

Zsolnai József
energiaellátás közműtervező
V-T 2305/2009.



- HÍRKÖZLÉS:

Mátrai Sándor
hírközlés tervező
HI-T 13-3496.



Jelmagyarázat:



hatályos HÉSZ –ből átemelt tartalom

Ceglédbercel Önkormányzat képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
Ceglédbercel Helyi Építési Szabályzatáról

hatályos: 2019.

Ceglédbercel Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32.§ és 36.§-ban foglalt módon a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Ceglédbercel Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatát.

Első rész
Általános előírások

I. Fejezet
Általános előírások

1. A helyi építési szabályzat alkalmazása és hatálya

1. § (1) Jelen **helyi építési szabályzat** (a továbbiakban: HÉSZ) és melléklete a **Szabályozási Terv** területi hatálya Ceglédbercel közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Tr. tartalmi elemekre vonatkozó előírásait a **HÉSZ**-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdés szerinti alkalmazás során – amennyiben jogszabály másképpen nem rendelkezik az OTÉK és a Tr. vonatkozásában - a HÉSZ hatálybalépésekor hatályos állapotát kell figyelembe venni.

2. A HÉSZ mellékletei, függelékei és a vonatkozó alkalmazási szabályok

2. § (1) A HÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: **a Szabályozási Terv SZT1 – SZT6 jelű és sorszámu, M= 1:4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J jelű jelmagyarázat.**
- b) 2. melléklet: **a HÉSZ értelmező rendelkezései**
- c) 3. melléklet: **a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik**
- d) 4. melléklet: **az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, épület és rendeltetési egység számok**
 - da) 4.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
 - db) 4.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
- e) 5. melléklet: **az állattartó építmény, építmény elhelyezésének szabályai**

(2) A HÉSZ függelékeket tartalmazó mellékletei:

- a) 1.sz. függelék: **a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - szabályozási terven jelölt - nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke**
- b) 2.sz. függelék: **az országosan védett műemlékek jegyzéke**
- c) 3.sz. függelék: **a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzéke**

3. A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása

3. § (1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű** elemei:

- a) közigazgatási határ,
 - b) meglévő és tervezett kül-, és belterületi határvonal,
 - c) meglévő kül-, és belterületi határvonal megszüntetés,
 - d) tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - e) építési övezet és övezet határa,
 - f) építési övezet és övezet jele,
 - g) intézmény telke,
 - h) megszüntető jel,
 - i) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - j) a telek be nem építhető része,
 - k) építési telken belüli védőterület,
 - l) talaj- és rétegvíz előfordulásával érintett terület,
 - m) feltöltéssel érintett terület.
- (2) A Szabályozási Terv **más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított** elemei:
- a) védőtávolságok,
 - b) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,

- c) NATURA 2000 terület,
- d) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
- e) országos ökológiai hálózat magterület,
- f) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- g) országos ökológiai hálózat puffertérület,
- h) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- i) egyedi tájérték és sorszáma,
- j) szőlőkataszteri terület,
- k) belvízjárta terület és határa,
- l) parti sáv,
- m) közúti védőtávolság határa,
- n) közműlétesítmények védőtávolsága,
- o) kerékpárút tervezett nyomvonala.

(3) A Szabályozási Terv **egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:**

- a) jelentős felszíni parkoló,
- b) közlekedési nyomvonalak, jelentős sajátos építmények, műtárgyak,
- c) tavak medervonala,
- d) javasolt telekhatár.

(4) A Szabályozási Terven jelölt **egyes sajátos jogintézmények:**

- a) beültetési kötelezettség határa,
- b) telekalakítás,
- c) egyedi telekmegosztás.

(5) A Szabályozási Terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) **a kötelező érvényűként** meghatározott szabályozási elemet - a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
- b) **a más jogszabállyal megállapított** elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás - a HÉSZ hatályba lépését követően - megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
- c) **a tájékoztató és javasolt** szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a HÉSZ módosítása nélkül, de a HÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet;
- d) **az egyes sajátos jogintézmény** szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé.

4. § (1) A „telek be nem építhető része” szabályozóval érintett területen építmény, közműbekötés műtárgy, szerelvénye nem helyezhető el.

(2) A Szabályozási Tervben a „talaj- és rétegvíz előfordulásával érintett terület” szabályozási elemmel érintett területeken továbbá a „feltöltéssel érintett területeken” az építés geotechnikai jelentés alapján történhet.

(3) Az „építési telken belüli védőterület” szabályozóval kapcsolatos követelmények a „beültetési kötelezettség” sajátos jogintézménnyel együtt alkalmazható, a beültetési kötelezettség szerint.

4. Bel – és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai

5. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a - termőföld védelméről szóló törvény szerint - belterületbe vonható területeket.

(2) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.

II. fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. Az épített környezet védelme, értékvédelem

6. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

III. fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó építéssel összefüggő előírások

6. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

7. § (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) NATURA 2000 terület,
- b) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
- c) országos ökológiai hálózat magterület,
- d) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- e) országos ökológiai hálózat puffertérület,
- f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- g) egyedi tájértékek.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a HÉSZ előírásaival együtt alkalmazott egyéb vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet és végezhető.

7. Környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

- 8. §** (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges
- a) az elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
 - b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó védőtávolság megtartásával.
- (3) Állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a (4) – (6) bekezdésekben foglalt előírások és az 5. sz. *melléklet* szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (4) A 4. *melléklet* rendeltetési szabályainak figyelembevételével
- a) haszonállattartó építmény a Vt, a K-szi, a K-B és a K-Rek építési övezetek, illetve a Köu, a Kök, a Zkk, a V, a Kb-T, a Kb-sz és a Kb-Tűz övezetek területén nem helyezhető el;
 - b) az Lf övezetekben a haszonállattartó építmény összes bruttó alapterülete legfeljebb az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség mértékének 15 %-a lehet;
 - c) nagy létszámú állattartó telep a G, Gip és Gksz építési övezetekben, illetve a mezőgazdasági övezetekkel közvetlenül szomszédos Lf övezetbe sorolt építési telkeken, továbbá az Eg, az Má-Sz és az Mk övezetekben létesíthető;
 - d) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi rendeltetés megengedett,
 - e) állatmenhely, állatpanzió a c) pont szerinti területeken helyezhető el.
- (5) Az (4) bekezdés b) és c) pontok szerinti övezetekben, területeken állattartó
- a) melléképítmény a hátsókertben és építési helyen belül,
 - b) építmény, építményrész építési helyen belül,
 - c) rendeltetés fő rendeltetésű épületben, az épület hátsókert felé eső traktusában,
 - d) rendeltetés fő rendeltetésű kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületben, melléképítményben építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra helyezhető el, kivéve, ha az építményrész a hátsókertben a szomszédos telkek irányába zárt homlokzattal vagy tömör kerítéssel kapcsolódik, és az elhelyezés a szomszédos telkek használatát nem korlátozza.

8. Általános környezetvédelmi előírások

9. § (1) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

(2) A **szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** – csemegeszőlő telepítését kivéve – gyümölcsös, erdő telepítése, fásítás, halastó és nádas létesítése, valamint a termőföld más célú hasznosítása vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet, az alábbiak figyelembevételével

- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően erdő telepítéséhez, fásításhoz 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 10 méteres védősáv megtartásával;
- b) gyümölcsös telepítése 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 5 méteres védősáv megtartásával.

(3) A **szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** külszíni bánya, anyagnyerőhely nem létesíthető.

10. § (1) **Tereprendezés, területfeltöltés** során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a **parti sáv** természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(3) **Élővízfolyás rendezése** során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

(4) A település a felszín alatti víz szempontjából **érzékeny** kategóriába sorolt, az **érzékeny földtani közegben található felszín alatti vizek szempontjából**.

11. § (1) **Légszennyezést okozó**, helyhez kötött működő, illetve új **létesítménynél** olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) A levegő védelme szempontjából **védelmi övezetet igénylő építmény** (légszennyező forrás) úgy alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozzák. A lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül lakás, szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem létesíthető.

12. § (1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében

- a) **zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó építmény vagy létesítmény** akkor építhető, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg;

b) **zajra és rezgésre érzékeny építmény vagy létesítmény** akkor valósítható meg, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa tűrhető zaj vagy rezgés mértéke a környezetében érvényes zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem korlátozza.

(3) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból **érzékeny terület, illetve rendeltetés**

- a) a pihenést szolgáló rekreációs rendeltetés,
- b) a védett természeti terület,
- c) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda, bölcsőde területe,
- d) az üdülő rendeltetés,
- e) a közpark, közkert valamint
- f) a temető terület.

13. § (1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység, ezen belül szennyvíztisztítás a **Kb-sz** övezetben folytatható.

(2) **Hulladékudvar** a település közigazgatási területén az Lf és a Vt jelű építési övezetekben, illetve a Zkk, a Kb-T és a Kb-Rek övezetekben nem létesíthető.

(3) **A szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét** a legalább 300 m² bruttó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén biztosítani kell.

(4) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** közterületen közterület alakítási tervben meghatározottak szerint helyezhető el, de nem helyezhető el

- a) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség telekhatárától számított 50 m-es távolságon belül,
- b) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

14. § (1) A 3. §-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt, ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított **védelmi és korlátozó elemek** figyelembevétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

(2) A Szabályozási Tervben a **talaj- és rétegvíz előfordulásával érintett terület** területeken, továbbá a **feltöltéssel érintett területeken** építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(3) A **természetközeli állapotú** (természetvédelmi terület, ökológiai hálózat elemei – magterület, ökológiai folyosó, puffer terület) **területeken**

- a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;
- b) a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék telepíthetők a településkép védelméről szóló helyi rendelet figyelembe vételével.

(4) Országos vagy helyi jelentőségű **természetvédelmi területen**, illetve Natura 2000 területen építési tevékenység a vonatkozó kezelési terv előírásaival összhangban végezhető.

(5) **Szennyvíztisztító telep** védőtávolságát a működéshez szükséges mindenkori hatósági engedély határozza meg.

(6) A **szennyvízáttemelő műtárgy** védőtávolság igénye

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
- b) előzetes megállapítás nélkül
 - ba) búzzárral és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(7) Szennyvízátelölő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül

- a) új épületként ipari, gazdasági illetve különleges szennyvíz-, szemétkelést szolgáló építmény építhető;
- b) a már beépített építési telek kivételével, a G-1,2; vagy Gksz-1,2,3 jelű építési övezetbe sorolt telken új lakást létrehozó építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembevételével, ebben az esetben
 - ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzárróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani;
- c) már beépített telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő lakóépület karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a fennálló épület kubatúráján belül lehetséges;
- d) nem beépített építési övezetbe sorolt telken - a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig, - építési tevékenység a teleknek a védőtávolsággal nem érintett részén végezhető.

(8) A felszíni vizek (patak, vízfelületek, tavak) **mederkarbantartó parti sáv**ban a karbantartás lehetősége – amennyiben az műszakilag lehetséges, és aránytalan korlátozással nem jár - biztosítandó, ennek érdekében a mederkarbantartó parti sáv

- a) **közterület**, amennyiben a szabályozási terv úgy határozza meg, vagy
- b) szolgalmi jogi bejegyzéssel biztosított **közhasználatra átadott terület lehet**.

(9) A mederkarbantartó parti sáv **legkisebb szélessége**, a (10) bekezdés szerinti határtól számított

- a) az állami kezelésű vízfolyások, árkok mentén **6 m**-es sáv,
- b) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **3 m**-es sáv.

IV. fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

9. Alkalmazandó sajátos jogintézmények

15. § Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében, a külön rendeletben meghatározottak szerint.

16. § (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(2) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, sokszögű nem lehet, a telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie.

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

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

(5) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg.

(6) A patak, vízfolyás, árok telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás -záportároló kialakítás-, híd-építés, földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybevett terület összehangolása) az illetékes hatóság engedélye alapján történhet.

(7) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól – K jel alkalmazása esetén is - el lehet térni legfeljebb 10%-os mértékben. A telekhatárrendezés előtt fennálló legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység legfeljebb 10%-ban csökkenhet, ezen esetekben a legkisebb telekszélesség és a legkisebb telekmélység szabályozót nem kell figyelembe venni.

(8) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 14,0 méter lehet.

(9) Az „egyedi telekmegosztás” szabályozóval érintett területen a közterületet érintő telekmegosztás esetén a Vt-1/SZ építési övezetre és a közterületekre jelen rendeletben meghatározott egyéb telekalakítási szabályokat nem kell figyelembe venni.

17. § (1) A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

(2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a HÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, ezen belül kiemelten

- a) a szabályozási terven tervezett szabályozással érintett területek tömbfeltárására;
- b) a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területek telekalakítására;
- c) a telkenként kettőnél több lakás rendeltetési egység megépítésével összefüggő infrastruktúra fejlesztésre illetve a kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására

az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

18. § (1) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével **a polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

(2) A Szabályozási Tervlapon **beültetési kötelezettséggel** - amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé - **érintett telkeken a zöldfelületek** az alábbiak szerint alakítandók ki:

- a) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a Szabályozási Terven jelölt szélességben két sor, kötésben elhelyezett fasort, és azt két oldalról szegélyező cserjesávot kell telepíteni.

19. § (1) Az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** közterület alakítási terv készül mindazon közterületekre ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból **szükséges**;
- b) az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítandó meg.

V. fejezet

Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

10. Általános közműelőírások

20. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

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

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen**, vagy **közműterületen kell helyet biztosítani**. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen **telkenként** kell

- a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízvezetés vonatkozásában akár közterületen, akár magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni

- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
- b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) **Új út** építése, **út rekonstrukciója** esetén (közút és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,

- d) közút esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.

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

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A **közművezetékek átépítések** és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 14,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

21. § (1) Teljes közműellátásra javasolt övezetben új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) A vízellátás – amennyiben azt az építési övezeti illetve övezeti előírás konkrétan nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja.

(3) Amennyiben a közhálózatról **a tűzvíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

22. § (1) Szennyvízelvezető hálózat csak **elválasztott rendszerrel** építhető.

(2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - **a szennyvíz és a tisztított szennyvíz** közvetlen, vagy drénhálózattal történő **talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése**.

(3) Beépítésre szánt területen **építési tevékenység**

- a) teljes közműellátásra javasolt területen és már csatornázott területen a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással,
- b) részleges, hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a HÉSZ szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint történhet.

(4) **Részleges, hiányos közművesítést megengedő területen keletkező szennyvizet** ha

- a) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- aa) **egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni;**

ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) **tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.**

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés** is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Fedett zárt közműpótló medence akkor alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,
- b) az összegyűjtött szennyvíz a kijelölt leürítő helyre elszállítható.

(7) Külterületen egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha

- a) az övezeti és egyéb előírások, korlátok az alkalmazást nem tiltják, valamint az illetékes hatóság az alkalmazáshoz hozzájárul, és
- b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
- c) a kisberendezés védőterületével nem nyúlik túl azon a telken, amelyre telepítették,
- d) a tisztítóberendezéssel az illetékes szakhatóság által meghatározott tisztítási határfok elérhető.

23. § (1) Vízelvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel. A csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.

(2) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(3) A keletkező **felszíni vizek telken belül szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadékcsonnába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

- a) **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja,
- b) **a szomszédos telken átvezetéssel** szolgalmi jog megváltásával.

(4) Amennyiben a (3) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-re után 0,05 m³/m² fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezten lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni.

(5) **Nyílt árkos** felszíni vízelvezetésű területen

- a) az árok telkenkénti 3,5 m-nél, gazdasági és különleges hasznosítású teleknél 6 m-nél hosszabb szakaszon **nem fedhető le**,
- b) zárt csatornás elvezetés nem alakítható sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti **gépkocsi behajtók** az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az **áteresz** kialakítása során

- a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél, tehergépjármű közlekedést is szolgáló telek esetében **6 m-nél szélesebb nem lehet,**
- b) a **vízszállítást akadálymentesen** kell biztosítani, az átereszt víz-visszaduzzasztást nem okozhat,
- c) a kocsibehajtó **kerékfogó szegélye** 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsibehajtó felszínéről.

(7) Saroktelek és egyedi, több átereszt igénylő rendeltetés kivételével **telkenként egy** (6) bekezdés szerinti gépkocsi behajtó (átereszt) létesíthető.

24. § A föld feletti és föld alatti elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

25. § Földgázvezeték elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

26. § (1) A település közigazgatási területén **nem helyezhető el** közcélú energiatermelést szolgáló **szélerőmű** (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), kivéve a K-szi-1 jelű építési övezet területét.

(2) A település közigazgatási területén a G-1,-2; a Gip-1,-2; a Gksz-1-2,-3; a K-szi-1 és a K-B jelű építési övezetben, továbbá a Má-Sz, az Má-SzŐ, az Má-Gy, az Mk, az Mk-p, a Kb-sz, és a Kb-Tűz övezetben helyezhető el 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.

(3) **Hőszivattyú** bármely övezetben, építési övezetben elhelyezhető, de csak épületben, és abban az esetben ha a működéséből eredő zaj a telekhatárok mentén és azon túl nem haladhatja meg a 20 dB-et.

11. Elektronikus hírközlés

27. § (1) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés** a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint helyezhető el **önálló építményként, vagy meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

VI. fejezet Az építés általános szabályai

12. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

28. § Építési övezetben új épület elhelyezésének együttes feltételei:

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút kialakítása, és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút jelen rendeletben és ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek megfelelő közúti közlekedésre alkalmas módon történő kiépítése;
- c) az építéssel érintett építési telek építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása, közcsatorna hiányában jelen rendelet szerinti zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazása.

13. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

29. § (1) Épületet elhelyezni az OTÉK és jelen rendelet alapján és együttes alkalmazásával meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik **az előkert** meghatározása során,

- a) **beépült telektömbben** az előkert meghatározásakor a **kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön,
- b) **jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter**, fekvőtelek esetében 0,0 méterig csökkenthető, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé.
- c) a **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonal közötti területsáv előkertnek minősül,
- d) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(3) **Az oldalhatáros beépítési mód esetén**

- a) az építési hely **nem oldalkerti határvonala** építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért 1,5 méter távolságban lévő párhuzamos, kivéve a b) pont szerinti esetet;
- b) **a beépült tömbben** lévő foghíjtelken a **nem oldalkerti határvonalat** a kialakult beépítési mód figyelembevételével kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza. A nem oldalkerti határvonal 1,5 és 0,0 méter között lehet, vagy az e) illetve f) pont szerinti esetben az ott meghatározott mérték;
- c) **az oldalkert** az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter.

(4) A **szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(5) A hátsókert mérete az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke vagy amennyiben a hátsókertre néző épület tényleges épületmagassága az övezetben meghatározott

épületmagasságnál nagyobb, a tényleges épületmagasság fele, de minden esetben legalább 6,0 méter, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy a telek fekvőtelek.

(6) Amennyiben a fekvő-telek csak így válik beépíthetővé a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető.

(7) Kialakult beépítésű telektömbben az **épület telepítési helyét** (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és – amennyiben az erre vonatkozó szabályt tartalmaz - a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(8) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 3. melléklet O(K) jelzésű „kialakult, oldalhatáron álló” beépítési módot ír elő

a) a – tervezett építéssel érintett telekrészen, a lekisebb telekszélesség tekintetében - 16,0 méternél nagyobb szélességű építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető, az építési vonal (kötelező építési határvonal) ebben az esetben figyelmen kívül hagyható, az oldalkert a 29. § (4) bekezdés szerint határozandó meg;

b) Vt jelű építési övezetekben a 14,0 méter vagy annál kisebb szabályozási vonalon (telek homlokvonalán) mért szélességű építési telken, ha a kialakult állapot miatt az oldalhatáron álló beépítés nem alakítható ki, új épület zárt sorú beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(9) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 3. melléklet SZ(K) jelzésű „kialakult, szabadon álló” beépítési módot ír elő, de az a kialakult állapot miatt a szabadon álló beépítés nem alakítható ki a 16,0 méternél kisebb legkisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

14. Egyéb építési előírások

30. § (1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek illetve **telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt**, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közműbejelentkezési műtárgy, a hulladékártály tároló kerti építmény és a 8. § (5) bekezdés a) pont szerinti állattartó melléképítmény;

c) hátsókertben nem helyezhető el kiegészítő rendeltetésű építmény.

(3) Amennyiben az építési övezetben a **terepszint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre nem került meghatározásra, annyiban az a megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 2-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértékig. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettségi maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető **épületnek nem minősülő építmény magassága** nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(5) Építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét új épület egyik *tényleges homlokzatmagassága* sem haladhatja meg, kivéve,

a) ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy

b) 10% - nál nagyobb lejtésű terepen a 33. § (3) bekezdés b) pont szerinti esetben. (6) Épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

15. A kialakult és új beépítéseknél az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

31. § (1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet. Ha

- a) **az épületmagasság meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
- b) **a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
- c) a fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, az építmény, kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, továbbá jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény illetve műtárgy** legnagyobb magassága maximum 15,0 m lehet.

16. Kerítések

(1) Közterületi telekhatáron a **kerítés magassága** legfeljebb 2,0 m, tömör kerítés esetén legfeljebb 1,8 m, a lábazat magassága 0,6 m lehet.

(2) Saroktelek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a saroktól 5-5 m-en belül min. 50%-ban áttörten kell kialakítani.

(3) Lf-; és Vt- területfelhasználási jelű építési övezetben lévő **telkeken belül** az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 m magas lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényvel szabad elválasztani.

32. § (1) Közterületi és telken belül kerítés a településkép helyi védelméről szóló rendelet alapján telepíthető, végezhető rajta építési tevékenység.

(2) A közterület határán álló kerítésvonaltól a telek irányába beljebb épített kapubehajtó, kerítésszakasz miatt a telek közterületbe benyúló része esetében a közterületre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

17. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

33. § (1) **Telek természetes terepszintje** legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságát megközelítést szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése **támfal kialakítását** szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

- a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
- b) az épület lejtő felőli homlokzatának tényleges magassága túllépheti az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasságot
 - ba) a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,
 - bb) a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-kal, de az - épületre számított - épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

18. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

34. § (1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:

- a) árusítópavilon,
- b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
- f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
- g) távbeszélő fülke,
- h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- i) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- j) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- k) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.

(2) Közterületen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(3) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastető kialakítással létesíthető.

19. Zöldfelületek általános előírásai

35. § (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) A zöldfelületek kialakítására vonatkozó a településkép védelméről szóló helyi rendelet tartalmazza.

20. Gépjárművek elhelyezése

36. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A **Vt** jelű építési övezetekben az oktatási, nevelési, intézményi és sport rendeltetés esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés 50%-a és rakodóhely közterületen is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(3) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell, a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint.

Második rész

Részletes építési övezeti, övezeti előírások

VII. fejezet

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

21. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

37.§ (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és **a telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a 3. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A **Vt**, az **Lf** és a **K-Rek** építési övezetekben nem helyezhető el a környezetet jelentősen zavaró hatású rendeltetés.

(4) A **Vt** jelű építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Minden építési övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

(6) Az egyes építési övezetekben

- a) a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy

attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen;

b) a HÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés

ba) abban az esetben valósítható meg, ha az az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglalt illeszkedési, a jelen rendeletben meghatározott, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel;

bb) olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet.

(7) Építési övezetben lévő építési telken

a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet tartalmazza;

b) **épület, önálló rendeltetési egység és lakás** rendeltetés, melléképítmény a 4. mellékletben foglalt követelmények szerint helyezhető el.

(8) A 4. mellékletben meghatározottak szerint kivételesen elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

22. A falusias lakóterületek előírásai

38. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 és Lf-6** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

a) **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;

b) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal hogy a keletkező szennyvíz elhelyezése az ellátatlan területeken – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható.

39. § (1) A Lf építési övezetekben **mező- és erdőgazdasági rendeltetésű üzemi építmény legalább 1000 m² nagyságú, mezőgazdasági vagy erdő övezettel közvetlenül kapcsolatban álló építési telken létesíthető.**

(2) Az Lf építési övezetekben **a Pesti út és Vörösmarty utcával közvetlen kapcsolatban lévő építési telken haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.**

(3) Az Lf-1 jelű építési övezetben a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett terület tömbfeltárása a telektömbre egységesen készülhet.

23. A településközpont vegyes területek előírásai

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

(2) A Vt területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a **Vt-1/sz, Vt-1/o, Vt-2/sz, Vt-2/o** jelű építési övezetek.

(3) A Vt építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- b) az **építési hely** a 29. § - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.
- c) egy épületben lévő lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót a lakást tartalmazó épületben vagy az épülettel közös épületben kell elhelyezni.

41. § (1) A **Vt-1/o jelű** építési övezetben, a szabályozási terven intézményként jelölt építési telken lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(2) Oldalhatáros beépítési mód esetén, 14 méter vagy annál keskenyebb telkeken, amennyiben a szomszédos épület, - az érintett telek építési jogainak sérülése nélkül, - zárt sorúan csatlakoztatható, az építési hely zárt sorúan is meghatározható, ebben az esetben az épületek **zárt sora** az övezetben meghatározott épületmagasság mértékével, de legalább 10,0 méterrel megszakadhat, ahol az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

24. Az általános gazdasági területek egyedi előírásai

42. § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A G területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **G-1** és a **G-2 jelű** építési övezetek.

(3) A G-2 jelű építési övezete területén állattartó rendeltetésű major megvalósítható, az övezetben elhelyezhetők a haszonállattartás épületei, az állattartás építményei, továbbá oktatási és nevelési célú építmények.

25. A kereskedelemi, szolgáltató gazdasági területek előírásai

43. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3 jelű** építési övezetek.

(3) A Gksz építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. Gksz építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység, a szolgálati lakás kivételével, - nem építhető.

(5) A Gksz építési övezeteiben **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(6) A Gksz építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A Gksz építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A Gksz építési övezetben, amennyiben az övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik

- a) az **előkert** a 29. § szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;
- b) amennyiben az építési telek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telek felé telken belül, a telek telekhatárai mentén összefüggő, **többszintes zöld sávot** kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.

(9) A Gksz építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag **pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén** haladhatja meg a *3. mellékletben* foglaltak szerint.

44. § A Gksz-2 jelű építési övezetben a **telekalakítás** sajátos jogintézménnyel érintett területen

- a) további feltárás a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területre vonatkozó telekcsoport-újraosztás alapján valósítható meg;
 - aa) a tömb további feltárására magánút kialakítható, minimális szélessége 12,0 méter;
 - ab) új közlekedési kapcsolatot igénylő telekfelosztás a tömb feltárását biztosító közlekedési célú telek megvalósításával egy időben vagy azt követően történhet;
- b) az a) pont szerint létrejött közlekedési célú telket érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

26. Az ipari területek előírásai

45. § (1) Az ipari terület az OTÉK szerinti egyéb ipari területek övezete (Gip), ami olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** a **Gip-1, Gipe-2 jelű** építési övezetek.

(3) A Gip építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) jármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gip terület építési övezete elsősorban gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. A Gip építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára telkenként egy lakás rendeltetési egység helyezhető el, nem önálló lakó rendeltetésű épületben.

(5) A Gip építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(6) A Gip építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A Gip építési övezetben - kivéve, ha övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik -

a) az **előkert** a 29. § szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;

b) amennyiben az építési telek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telkek felé, telken belül, a telek telekhatárai mentén, összefüggő, **többszintes zöld sávot** kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.

(8) A Gip építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag **pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén** haladhatja meg a 3. *mellékletben* foglaltak szerint.

27. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

46. § (1) A beépítésre szánt különleges területek (K- előjelű) építési övezeteibe 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 K- területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a) K-Szi-1 jelű, **tervezett szélérőmű-park alállomás** övezete,
- b) K-Sz-2 jelű, **tervezett szélérőmű-park segédüzem** területe,
- c) K-B jelű, **különleges bánya** területe,
- d) K-Rek jelű, **rekreációt, sajátos szabadidőt kiszolgáló**

területek építési övezetei.

(3) A K- építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként** elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K- építési övezeteiben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(5) A K- építési övezeteiben **nem helyezhető el**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A K- építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a (2) bekezdés szerinti építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A K- építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

28. Különleges tervezett szélerőmű-park alállomás övezetének egyedi előírásai

47. § (1) A **K-Szi-1** jelű építési övezetben lévő építési telken az építési hely:

- a) az előkert a 29. § szerinti, de legalább 3,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) Az övezet területén a szélerőmű-park alállomás működtetéséhez szükséges épületek, építmények és a szélerőmű technológiai berendezései helyezhetők el.

(3) A szélerőmű tornyok elhelyezésekor a megfelelő védőtávolságokat be kell tartani, a tornyoktól számított 500 m-es védőtávolságon belül lakóépület nem lehet.

29. Különleges tervezett szélerőmű-park segédüzem övezetének egyedi előírásai

48. § (1) A **K-Szi-2** jelű építési övezetben lévő építési telken az építési hely:

- a) az előkert a 29. § szerinti, de legalább 5,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) Az övezet területén a szélerőmű-park segédüzem működtetéséhez szükséges épületek, építmények és a szélerőmű technológiai berendezései helyezhetők el.

30. Különleges bányaterület övezetének egyedi előírásai

49. § (1) A **K-B** jelű építési övezetben lévő építési telken az építési hely:

- a) az előkert a 29. § szerinti, de legalább 5,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) Az övezet területén a bányaterület működtetéséhez szükséges épületek, építmények és helyezhetők el.

(3) Az építménymagasság meghatározott értékétől csak a bányaműveléshez tartozó technológiai és műszaki berendezések technológiai igényei szerint lehet eltérni.

31. Különleges rekreációt, sajátos szabadidőt kiszolgáló terület övezetének egyedi előírásai

50. § (1) A **K-Rek** jelű építési övezetben lévő építési telken a tervezett szabályozási vonallal meghatározott közlekedési területet érintő közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztés az ezen területre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv** alapján történhet.

(2) A **K-Rek** építési övezet területén az építés feltétele a részleges közművesítettség. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

VIII. fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

32. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

51. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a *3. és 4. mellékletek* tartalmazzák.

(4) Minden övezetben elhelyezhető a telek vagy építmény rendeltetésszerű használatát biztosító gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

33. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

52. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

a) a közúti közlekedés területei

aa) a KÖu-1 jelű, az M4 Budapest-Szolnok autópálya területének,

- ab) a KÖu-2 jelű, az országos 40. sz. II. rendű főút és a települési bekötő utak 46124 j., 46125 j., 46311 j, 46316 j. utak területének,
- ac) a KÖu-Gy jelű, a helyi gyűjtőutak területének, és
- ad) a KÖu-Á jelű, az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi utak övezetbe nem sorolt közlekedési célú területeinek övezetére, illetve

b) a kötöttpályás közlekedés területei

- ba) a KÖk jelű, vasúti terület övezetére

tagozódnak.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény

- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) a közbiztonságot szolgáló,
- c) kizárólag KÖk és KÖu-1 övezetben
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) iroda,
 - cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás

rendeltetést tartalmazhat.

- d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(5) Külterületen az M4 autópályát és a 40. sz. II. rendű főút tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.

(6) Külterületen a KÖu-2 övezetbe sorolt út tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

(7) Az övezetbe nem sorolt közlekedési célú külterületi utak - az úthoz közvetlenül csatlakozó - telekhatárától amennyiben

- a) az út szélessége kisebb mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,
- b) az út szélessége nagyobb mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(8) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

34. A magánutak létesítésének szabályai

53. § (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút

- a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,
- b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha az közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánutat közvetlenül csatlakozó közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező magánúttal vonják össze, ezzel biztosítva a közvetlen közterületi csatlakozást.

(3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélességét, övezeti előírás vagy a Szabályozási Terven jelölt feltáró szabályozó határozza meg, ennek hiányában

- a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 14,0 méter,
- b) nem lakó és gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,
- c) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter,
- d) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter,
- e) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekterületnél.

35. A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

54. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából Z-kk jelű közkert övezetekbe soroltak.

(2) Az övezetek telkei kerítéssel nem keríthetők be, a területek használata időben nem korlátozható.

(3) A közkert övezetbe (Z-kk) tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(4) A **Z-kk** övezeten belül elhelyezhetők

- a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutya-futtató,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(5) A **Z-kk** övezet területének legalább 60%-át biológiailag aktív növényzettel illetve vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.

36. Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

55. § (1) A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő övezet,
- b) **Eg** jelű gazdasági erdő övezet.

(2) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdőültetések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(3) Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból kerítés létesíthető.

(5) Az **Ev** övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, így Ceglédbercelen az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdőterületek.

(6) Az **Eg** övezetbe tartoznak a gazdasági rendeltetésű erdőterületek, a gazdálkodási, faanyag termelési funkciót betöltő ökológiai szempontból értékes erdőterületek.

(7) Az **Eg** övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák. Az **Eg** övezetben 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve a (9) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(8) Az **Eg** övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(9) A § - ban szabályozott övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

37. Mezőgazdasági területek általános előírásai

56. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja,

a) általános mezőgazdasági területként

aa) **Má-SZ és Má-SZ-K** jelű általános mezőgazdasági szántó területek és korlátozott szántó területek övezetei,

ab) **Má-R és Má-R-K** jelű általános mezőgazdasági gyep, rét legelő területek és korlátozott gyep, rét legelő területek övezetei,

ac) **Má-Gy** általános mezőgazdasági gyümölcsös területek,

ad) **Má-Sző** általános mezőgazdasági nagyüzemi szőlőterületek,

b) kertes mezőgazdasági területként

ba) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek övezete,

bb) **Mk-p** jelű kertes mezőgazdasági borospincék területek övezete.

(3) A Szabályozási Terven jelölt **természetvédelmi szempontból védett területeken**

a) megőrzendő az extenzív tájhasználat a jellemzően gyeses vagy visszagyepesedő területeken;

b) csak épületnek nem minősülő,

ba) az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló,

bb) méhészet fenntartásához, vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint

bc) kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmény

helyezhető el;

c) birtokközpont, kisbirtokközpont nem alakítható ki.

d) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(4) A Szabályozási Terven jelölt **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken**, a táj- és természetvédelmi, valamint településkép-védelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken

a) **nem helyezhető** el lakóépület,

b) elhelyezhető

ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény - karám, állatkifutó, szénatároló, stb. -,

bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,

bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai - fahíd -,

bd) köztárgy - makett, szagrális emlékhely-,

be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény - ismertető tábla -,

bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,

c) birtokközpont nem létesíthető,

d) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(5) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(6) Mezőgazdasági terület övezeteiben az – építési övezeteknek megfelelően számított - elő-, oldal, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanya művelésű ingatlanokat, ahol az előkerti építési határvonal 10,0 méter, az oldal-, és hátsókerti építési határvonal 5,0 méter.

(7) Az Mk és Mk-p jelű övezetek kivételével, az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével - építmény nem helyezhető el.

(8) Az Má- és Mk- előjelű övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény, amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi az alábbi feltételekkel helyezhető el:

a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz - szükség esetén technológiai vízellátás - rendelkezésre áll,

b) villamosenergia - vezetékes vagy helyi - ellátása rendelkezésre áll,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított, illetve az illetékes szakközvetítő a szikkasztáshoz hozzájárul,

d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,

e) a terület megközelíthetősége biztosított - az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(9) Az Má- és Mk- előjelű övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető.

(10) 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.

(11) Az Má-Sz-K, az Má-R-K korlátozott használatú szántó, mezőgazdasági területek jellemzően az Országos Ökológiai Hálózat elemeihez tartozó, valamint a Natura 2000, vagy ex lege védetség alatt álló területek, ahol épületet nem, kizárólag épületnek nem minősülő építményt lehet elhelyezni.

(12) Ceglédbercel közigazgatási területén szélkerék sajátos építmény kizárólag Má-Gy övezetben és a szabályozási terven „tervezett szélkerék és vezetéke” szabályozóval érintett területen helyezhető el, amennyiben az a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek is megfelel.

38. Az Mk és Mk-p kertes mezőgazdasági területek egyedi előírásai

57. § (1) Az Mk övezetben épület az OTÉK illetve a 3. és 4. mellékletben meghatározott követelmények szerint helyezhető el.

(2) Az Mk övezetben lakás rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

(3) Az Mk-p övezet pincék, pincesor telepítésére meghatározott övezet. Az övezetben a növény-, és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) Az Mk-p övezetben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(5) Az Mk-p övezetben épület, pince építménye a településképi arculati kézikönyvben szereplő egységes építészeti koncepcióterv illetve a településképi rendeletben meghatározott településképi követelmények alapján építhető.

39. A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

58. § (1) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit az alábbi övezetekbe sorolja:

a) **V** jelű terület az általános és üzemi vízgazdálkodási terület.

(2) A **V** övezet magában foglalja a csapadékvíz tározás céljára létesített tározók területeit, valamint a település természetes vízfolyásainak medrét, természeti környezetét és az azokhoz kapcsolódó vízmosások területeit, a település csapadékvizeinek elvezetésére szolgáló mesterségesen kialakított, továbbá a változatos domborzati adottságoknak köszönhetően természetesen kialakult vízmosások, árkok területeit.

(3) A **V** övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a közlekedési építményeken kívül a vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási építmények,
- b) köztárgyak,
- c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- d) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(4) A V övezetekben kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

40. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

59. § (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

(2) A Kb- előjelű területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei a

- a) **Kb-Rek** jelű, **rekreációs célú terület;**
- b) **Kb-Tanya** jelű, **tanya terület;**
- c) **Kb-Tüz** jelű, **településüzemeltetés terület;**
- d) **Kb-Te** jelű, **temető terület;**
- e) **Kb-Sz** jelű, **szennyvíztisztító terület**

területek övezetei.

(3) A **Kb-** övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A **Kb-** övezeteiben – a Kb-tanya övezet kivételével - önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A **Kb-** övezeteiben – a Kb-tanya övezet kivételével - a **nem helyezhető el:**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) használatartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A **Kb-** övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **hiányos közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a szennyvízelvezetés rendelkezésre állásának hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A **Kb-** övezeteiben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) A **Kb-** övezeteiben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsó kert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

41. Különleges beépítésre nem szánt területek egyedi előírásai

60. § (1) A **Kb-Tanya** jelű, **tanyák területe különleges beépítésre nem szánt övezetben** a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék

feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el , és az ezen funkciók rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmények.

(2) A **Kb-Tanya** övezetben lévő telkek beépítési feltételei:

- a) a tanya telken egy lakás rendeltetés építhető, a csak lakó önálló rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m² lehet;
- b) a beépítés során törekedni kell - a településképi arculati kézikönyvben ismertetett - hagyományos tanyasi beépítésű telekszerkezet kialakítására.

(3) A **Kb-Te** jelű, **temető területe különleges beépítésre nem szánt övezetben** elhelyezhető építmény rendeltetés temetési, hitéleti valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(4) A **Kb-Te** övezetben a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

(5) A **Kb-Rek** jelű, a **rekreáció terület különleges beépítésre nem szánt övezetbe** tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú zöldfelületei.

(6) A **Kb-Rek** övezeten belül elhelyezhetők

- a) a pihenést, rekreációt, a szabadidő eltöltését, pihenést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, a
- b) a sportolási célú építmények, a testedzést szolgáló építmények - játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutya-futtató -;
- c) a sétautak és köztárgyak, díszkút, és emlékmű -;
- d) a vendéglátás építménye, és ezen építményen belül szolgáltatás rendeltetés, és
- e) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(10) A **Kb-Rek** övezetben a **telek** területének legalább 70%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani.

(11) A **Kb-sz** övezet területén a szennyvíztisztító telep rendeltetésszerű használatát biztosító építmények helyezhetők el.

(12) A **Kb-sz** övezetben az elő-, oldal- és hátsó kert nagysága 3,0 méter. Az előkert mértéke a be nem építhető terület határától számítandó.

(13) A **Kb-sz** övezetben szennyvíztisztító védőtávolsága a létesítményt tartalmazó telek telekhatárától számított 500 méter.

(14) A **Kb-sz** övezetben a szabályozási terven jelölt be nem építhető területen belül épület nem helyezhető el.

IX. fejezet

Egyes kiegészítő előírások

Záró rendelkezések

61. § (1) A rendelet a Tr. 43. § (2) bekezdés szerinti az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba, vagy amennyiben az későbbi időpontra esik, a közlést követő 15. napon, de leghamarabb

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Ceglédbercel Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2009. (IX. 17.) Ök. sz. rendelete.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Ceglédbercel, 2019.

Pethő Zsolt
jegyző

Török József
Polgármester

Kihirdetve:

Ceglédbercel, 2019.

Pethő Zsolt
jegyző

1. melléklet: a Szabályozási Terv SZT-1- SZT-6 jelű és sorszámú, M=1: 4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J jelű jelmagyarázat

2. melléklet: a HÉSZ értelmező rendelkezései

- (1) **állattartó:** az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény – a továbbiakban: Ávt. – 3. § 1. pontja szerinti személy;
- (2) **állattartás:** olyan tevékenység, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására történik;
- (3) **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül (ól, akol, istálló, ketrec, karám, ...)
- (4) **építmény magassága:** az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja és a csatlakozó terepszint közötti távolság
- (5) **épület telepítési helye:** az épület telepítését meghatározó hely, jellemzően az építési helyen belül, a meghatározása során a településképi rendelet vonatkozó követelményeit is figyelembe kell venni
- (6) **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari rendeltetés
- (7) **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv:** egy adott terület fejlesztését megalapozó, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmú, a vonatkozó közlekedési és infrastruktúra fejlesztéseket bemutató műszaki dokumentum
- (8) **intézmény:** minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, továbbá a körülhatárolt terület és építményei kivéve a közüzemi, az ipari, a mezőgazdasági és az egyéb rendeltetésű (nem közhasználat céljára szolgáló) telepeket.
- (9) **ipari rendeltetés:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény
- (10) **kedvtelésből tartott állatok:** a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KtR.) 1. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott állatok
- (11) **kialakult, fennálló jelző, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek
- (12) **kialakult telektömb:** közterületekkel vagy igazgatási határral határolt telkek alkotta tömb
- (13) **kiegészítő rendeltetésű építmény, épület:** az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkácsműhely, árusítópavilon, kazánház.
- (14) **kiegészítő rendeltetés:** terület-felhasználási egység területén elhelyezhető, az övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő (más) rendeltetés.
- (15) **korlátozás (telekalakítási, építési):** az egyébként az övezeti és egyéb előírások szerint megengedett telekalakítás, illetve beépítés korlátozása, illetve tilalma.
- (16) **magánút:** magántulajdonban lévő közlekedési célú és akként lejegyzett telek.

- (17) **meglévő épület** (a HÉSZ szempontjából): a területen álló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült, de legalább tíz éve a területen álló épület.
- (18) **mező- és erdőgazdasági rendeltetés:** a mező- és erdőgazdasági tevékenységgel termeléssel kapcsolatos feldolgozó, tároló, gazdasági, gépjavító létesítmény
- (19) **mezőgazdasági haszonállatok:**
a) nagytestű: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok;
b) kistestű: házinyúl, nutria, csincsilla, angóryanúl, sarki- és ezüstróka, nyérc, egyéb rágcsálók, tyúkfélék, kacska, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsthácán, díszkacska, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
- (20) **mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat)
- (21) **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei.
- (22) **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m²-t meghaladó alapterületű építmény (a 2 m²-nél kisebb alapterületű építmény a fülke).
- (23) **szintterületi mutató:** a telek beépített bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, a pince bruttó szintterületének figyelmen kívül hagyásával
- (24) **szálláshely - szolgáltató:** szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió
- (25) **tényleges homlokzatmagasság:** az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti azon része amely a legnagyobb értéket adja része (vagyis az adott homlokzat terepcsatlakozása és a homlokzat legnagyobb magassága között mért legnagyobb érték)

A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

SZ	szabadonálló beépítési mód
O	oldalhatáron álló beépítési mód
I	ikres beépítési mód
K	kialakult állapot
... (K)	Az övezettel érintett tömbben jellemző beépítési mód megnevezése rövidítve (kialakult állapot)
Té	technológiai építmény (alkalmazásban: építmény legnagyobb magassága)
Sé	sajátos építmény (alkalmazásban: építmény legnagyobb magassága)
ÉNÉ	épületnek nem minősülő építmény (alkalmazásban: építmény legnagyobb magassága)

építmény magassága: lásd. 2. melléklet foglalommagyarázat

3.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben						
B	Építési övezet jele	leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)	szintterületi mutató	másodlagos a tető maximális gerincmagassága	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C											
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
1	Lf-1	1050	15	70	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5
2	Lf-2	900	18	50	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5
3	Lf-3	720	18	40	SZ (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5
4	Lf-4	720	18	40	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5
5	Lf-5	500	16	30	SZ (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	65	*: oromfalas épület esetében: 5,5
6	Lf-6	450	15	30	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	50	*: oromfalas épület esetében: 5,5
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
7	Vt-1/sz	800	20	40	SZ (K)	80 (80)	2,0	-	7,5*	20	*: templom esetén 20 m
8	Vt-1/o	800*	20	40	O (K)	80 (80)	2,0	-	7,5	20	*:, telekmegosztás során 450 m ² ,lehet amennyiben a telekmegosztással minimum 14,0 méter széles telkek alakulnak
9	Vt-1/o	800	-	-	O (K)	80 (80)	-	-	7,5	10	az SZT-n „intézmény telke” szabályozóval érintett építési telken érvényes paraméterek
10	Vt-2/sz	1000	20	50	SZ (K)	60 (60)	1,2	-	5,5*	30	*: oromfalas épület esetében: 6,0
11	Vt-2/o	1000	20	50	O (K)	60 (60)	1,2	-	5,5*	30	*: oromfalas épület esetében: 6,0
ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
12	G-1	5000	-	-	SZ	50 (50)	-	-	10,0	30	
13	G-2	2000	-	-	SZ	40 (40)	-	-	7,5	50	

A	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben						
B		legkisebb területe (legnagyobb területe)	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)	szintterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C								legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(%)	(m)	(m)	(%)	
						szint feletti	szint feletti				
KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
14	Gksz-1	3000	-	-	SZ	60 (60)	1,0	-	11	30	
15	Gksz-2	2000	-	-	SZ	40 (40)	1,0	-	8,0	50	
16	Gksz-3	5000	-	-	SZ	30 (50)	0,9	-	8,0	30	
EGYÉB GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
17	Gip-1	5000	-	-	SZ	30 (50)	1,2	-	10,5	30	az OTÉK szerinti egyéb iparterület
18	Gip-2	5000	-	-	SZ	40 (40)	1,0	-	8,0	30	az OTÉK szerinti egyéb iparterület
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
19	K-szi-1	5000	-	-	SZ	35 (35)	0,2	-	7,0*	40	*: a szélérőműhöz kapcsolódó Té, Sé esetén: 30,0 m
20	K-szi-2	5000	-	-	SZ	40 (40)	1,8	-	12,0	30	
21	K-B	10 000	-	-	SZ	10 (10)	-	-	5,0	-	
22	K-Rek	20 000	-	-	SZ	10 (10)	-	-	5,0	80	

3.2. ÖVEZETEK

A	A kialakítható telek				Az övezetben						
B	Övezet jele	leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)	szintterületi mutató	másodlagos legnagyobb utcai homlokzat-magasság	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(m)	(%)	
KÖZLEKÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
1	KÖu	-	-	-	SZ	5	-	-	5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 12,0 m
2	KÖk	-	-	-	SZ	5	-	-	5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 12,0 m
ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI											
3	Zkk	K (1500)	-	-	SZ	3	-	-	4,5	70	
ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI											
4	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	Eg	20 000	-	-	SZ	0,5	-	-	4,5	-	
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
6			megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m ²)								
7	Má-Sz	100 000	-		SZ	3 (10)	-		4,5*	-	
8	Má-Sz-K	5 000	-		-	0	0	0	0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
9	Má-Sző	10 000	-		SZ	3 (10)	-	-	4,5*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
10	Má-Gy	5 000	-		SZ	3 (3)	-	-	4,5*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
11	Má-R	50 000			SZ	1,5 (1,5)	-	-	4,5*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
12	Má-R-K	50 000	-		-	0	0	0	0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
13	Mk	720	-		SZ	3 (10)	-	-	4,5*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
14	Mk-p	500			SZ	10 (10)	-	-	3,0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m

A	A kialakítható telek				Az övezetben						
B	Övezet jele	legkisebb területe (legnagyobb területe)	legkisebb telekszélessége	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)	szintterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C								legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(m)	(%)	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
15	V	-	-	-	SZ	1 (0)	-	-	3,0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI											
16			megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m ²)								
17	Kb-Tanya	2000	500		SZ	10 (25)	-	-	4,5*	50	
18	Kb-Te	10 000	-		SZ	2 (0)	-	-	3,0*	15	* templom, kápolna, ravatalozó, Té és Sé esetén 15,0 m; ÉNÉ: 4,5 m
19	Kb-Rek	5000 (K)	-		SZ	5 (10)	-	-	4,5*	70	*: ÉNÉ: 4,5 m
20	Kb-sz	-	-		SZ	10* (10)	-	-	7,5**	10	*: az OTÉK követelményeknél megengedőbb követelmény (alkalmazásához az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal PE/AF/00127-11/2017 számú záró szakmai véleményében adta meg hozzájárulását) **: Té, Sé esetén: 15,0 m*; ÉNÉ: 3,0 m
21	Kb-Tűz	-	-		SZ	10 (10)	-	-	4,5*	10	*: ÉNÉ: 3,0 m

Alkalmazási előírás:

A 4.1. és 4.2. pontokban nem szabályozott rendeltetés főépítési szakmai konzultáción meghatározottak szerint helyezhető el.

4.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

X	elhelyezhető rendeltetés
X_{1L}	lakás, lakásszámmal
X_{1V}	kialakult állapot kivételével és eltérő övezeti előírás hiányában lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el maximális lakásszám vegyes rendeltetésű épületben
X_{1Ü}	üdülőegység , üdülőegység-számmal
X_{2SZ}	vendégszoba, szobaszámmal
X_H	helyi szintű ellátás
X_i	ideiglenes jellegű építmény, a HÉSZ rendelkezései szerint
X_T	településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával létesíthető építmény
K	kivételesen elhelyezhető, ahol az övezeti előírás megengedi
M	kialakult állapot szerint, új nem építhető
*	környezetet zavaró hatású
°	kialakult
#	telepítési tanulmányterv alapján meghatározandó
	el nem helyezhető rendeltetés

	LAKÓTERÜLETEK						VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK				KÜLÖNLEGES TERÜLETEK													
	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Vt-1/sz, Vt-1/o	Vt-1/o - intézményi	Vt-2/sz, Vt-2/o	G-1	G-2	Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3	Gip-1, Gip-2	K-szi-1	K-szi-2	K-B	K-Rek										
Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)																											
lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény																											

4.2.a): a nem zavaró hatású gazdasági rendeltetések:

a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet alapján, környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett vagy környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött gazdasági tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések

4.2.b): a nem zavaró hatású kisipari illetve kézműipari rendeltetések:

a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet alapján, környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett vagy környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött gazdasági tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések közül az alábbi tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések:

1. gép, berendezés, számítógép, kommunikációs eszköz, elektronikus, optikai eszköz, villamos gép, egyéb berendezés, személyi háztartási cikk szerelése, kivéve a hajó, csónak, gépjármű szerelést
2. kisműgyártás kivéve a TEÁOR szerinti gép, és berendezésgyártást, gépjárműjavítást, gumi és műanyag termékek gyártását, gyógyszergyártást, textília, vegyi anyag és vegyi termék gyártást
3. textil, bőr, szőrme termékek varrása, javítása, kivéve a bőr és szőrme kikészítést
4. lábbelik varrása, javítása, legfeljebb 5 ember alkalmazásával készítése
5. bútorok javítása, összeszerelése, kivéve a bútorgyártást
6. papírtérmékek csomagolása, papírtérmékek előállítás kész alapanyagból, kivéve a papírtérmék alapanyaggyártását, rostanyag és papírgyártást
7. élelmiszer és dohány termékek csomagolása kivéve a feldolgozást, palackozást
8. élelmiszer és egyéb növényi termékek háztartási mértékű feldolgozása, csomagolása, kivéve az italgyártást
9. legfeljebb 3 ember alkalmazásával ékszergyártás, hangszergyártás, játékgyártás, egyéb feldolgozóipari tevékenység (pl. seprű és kefégyártás, orvosi eszköz gyártás)
10. legfeljebb 3 ember alkalmazásával ruházati termékek gyártása (kötött, hurkolt áru, ruházat varrása, javítása, szőrme cikkek gyártása)

A fogalmak a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerében értelmezendők.

5. melléklet: az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság			
	<i>lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)</i>	<i>telek homlokvonal ától (m)</i>	<i>ásott kúttól (m)</i>	<i>fúrt kúttól (m)</i>
nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész	16,0	16,0	15,0	5,0
trágyatároló, trágyalé tároló, siló	16,0	16,0	15,0	5,0
kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész	8,0	8,0	10,0	8,0
kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész	3,0	3,0	5,0	5,0

**1. SZ. FÜGGELÉK: A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 2001. ÉVI LXIV. TÖRVÉNY EREJÉNÉL
FOGVA ÁLTALÁNOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ - SZABÁLYOZÁSI TERVEN JELÖLT - NYILVÁNTARTOTT
RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE**

Azonosított régészeti lelőhely

A település területén a régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján **6 db azonosított**, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárságának nyilvántartásában is szereplő lelőhelyről van adatunk.

A régészeti lelőhely védelmének kategóriái:

Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak. Ez alapján a település területén található 6 régészeti lelőhely általános védelem alá esik.

- 1. Ceglédbercel** – Gerjepart (A település településszerkezeti tervének 2009. évi módosítását ábrázoló térképén a 8. számú lelőhely)

Lelőhely-azonosító: 33996

A lelőhely megjelölése: rézkori telep, Árpád-kori telep, Árpád-kori templom és Árpád-kori templom körüli temető

A lelőhely besorolása: nyilvántartott

A lelőhely veszélyeztetettsége: a legelő, rét művelési ág megváltoztatása szántóra vagy erdőre, erőtelepítés, a meglévő erdő helyén erdőirtás utáni tuskózás, továbbá talajlazítás, az eddiginél mélyebb szántás rombolhatja a lelőhely még ép, mélyebben található részeit, rétegeit

- 2. Ceglédbercel** – Aranyhegy (A település településszerkezeti tervének 2009. évi módosítását ábrázoló térképén az 1. számú lelőhely)

Lelőhely-azonosító: 35633

A lelőhely megjelölése: őskori telep, szarmata telep

A lelőhely besorolása: nyilvántartott

A lelőhely veszélyeztetettsége: útépítés és a hozzá kapcsolódó földmunkák veszélyeztetik első sorban ezt a lelőhelyet, emellett az Aranyhegyen található jelenleg többnyire műveletlen, füves területek esetleges mélyszántása, talajlazítása, gyümölcsös vagy erdő telepítése, építkezések és minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység veszélyezteti a lelőhelyet

- 3. Ceglédbercel** – Nagy-földek (A település településszerkezeti tervének 2009. évi módosítását ábrázoló térképén az 2. számú lelőhely)

Lelőhely-azonosító: 35634

A lelőhely megjelölése: őskori telep, szarmata telep

A lelőhely besorolása: nyilvántartott

A lelőhely veszélyeztetettsége: útépítés és a hozzá kapcsolódó földmunkák veszélyeztetik első sorban a lelőhelyet, emellett a szántó művelési ág megváltoztatása gyümölcsösre vagy erdőre, a mélyszántás, talajlazítás is rombolhatja a lelőhelyet

- 4. Ceglédbercel** – Egyetértés Tsz.-központ (A 2009. évi térképen 7. számú lelőhely.)

Lelőhely-azonosító: 39417

A lelőhely megjelölése: bronzkori telep, szarmata telep, Árpád-kori telep

A lelőhely besorolása: nyilvántartott

A lelőhely veszélyeztetettsége: földmunkával járó közművek kiépítése, épületbővítések

- 5. Ceglédbercel** – Cegléd-tanyák 1.

Lelőhely-azonosító: 66967

A leelőhely megjelölése: ismeretlen korú telep

A leelőhely besorolása: nyilvántartott

A leelőhely veszélyeztetettsége: a leelőhelyet veszélyezteti a szántás, főleg az eddiginél mélyebb szántás, a talajlazítás és minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység. Veszélyezteteti a leelőhelyet a szántó művelési ág erdőre, gyümölcsösre változtatása, hiszen a fák, a szőlő és más növények telepítésekor 30 cm-nél mélyebb földmunka történik.

6. Ceglédbercel – Cegléd-tanyák 2.

Lelőhely-azonosító: 66969

A leelőhely megjelölése: ismeretlen korú telep

A leelőhely besorolása: nyilvántartott

A leelőhely veszélyeztetettsége: a leelőhelyet veszélyezteti a szántás, főleg az eddiginél mélyebb szántás, a talajlazítás és minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység. Veszélyezteteti a leelőhelyet a szántó művelési ág erdőre, gyümölcsösre változtatása, hiszen a fák, a szőlő és más növények telepítésekor 30 cm-nél mélyebb földmunka történik.

Régészeti érdekű terület a településen nem található.

2. SZ. FÜGGELÉK: AZ ORSZÁGOSAN VÉDETT MŰEMLÉKEK JEGYZÉKE

Ceglédbercel területén nem található országos jelentőségű építészeti örökség.

3. SZ. FÜGGELÉK: A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG JEGYZÉKE

Ceglédbercel Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 27/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete az 1.a. és 1.b. mellékleteiben határozza meg a település „helyi területi védelem alatt álló területeit” és a „helyi védelem alatt álló elemeit”.

3.1. A helyi területi védelem alatt álló területek

A jel	B területi védelem	C területi védelemmel érintett terület
TV-1.	a Bajcsy Zsilinszky úti fűrészfogas beépítésű terület beépítési módja, és a telekstruktúra	Bajcsy Zsilinszky út – 1074/3-as hrsz.-ú ingatlan – Iskola utca – Pesti út által határolt terület
TV-2.	a Táncsics Mihály utcai fűrészfogas beépítésű terület beépítési módja és a telekstruktúra	Táncsics Mihály utca északkeleti teleksorának északkeleti telekhatára – 26-os hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 5-ös hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – Táncsics Mihály utca délnyugati teleksorának délnyugati telekhatára – Vasút utca által határolt terület
TV-3.	a Dózsa György utcai fűrészfogas beépítésű terület beépítési módja és a telekstruktúra	A Dózsa György utca Ady Endre utca és Béke utca közé eső szakaszának déli teleksora
TV-4.	a Kossuth utcai volt piactér és környezetének telekstruktúrája és beépítési módja	Pozsonyi utca - 980-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 980-as hrsz.-ú ingatlan délnyugati telekhatára – 981/1-es hrsz.-ú ingatlan délnyugati telekhatára – 984-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 987-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 988-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 991-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 992-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati és délnyugati telekhatára – 998-es hrsz.-ú ingatlan délkeleti telekhatára – Pesti út – 1018-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati és északkeleti telekhatára – 1015-ös hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 1014-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati és északkeleti telekhatára – 1013-as hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 1012-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára – 1011-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati és északkeleti telekhatára – 1004-es hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára által határolt terület
TV-5.	a Temető területének telekstruktúrája, az ingatlanon belül található építmények telepítési módja, településképi jellemzői	1181-es hrsz.-ú ingatlan

TV-6.	a közlekedési célú közterületek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája	a 2. mellékletben megjelölt: Pesti út, Vasút út, Petőfi út, Szép utca, Deák Ferenc utca, Árpád utca, Hunyadi utca, Rákóczi utca, Bajcsy-Zsilinszky utca, Iskola utca, Kossuth utca, Cserői utca, Dózsa György utca, Dobó Katica utca, Szép utca, Liget utca, Szél utca szakaszai
-------	---	--

3.2. A település helyi egyedi védelem alatt álló „elemei”

A sorszám:	B egyedi védelemmel érintett cím, hrsz.	C egyedi védelemmel érintett elem	D védelemben érintett jellemző
V-1.	Petőfi Sándor utca, 1453hrsz.	római katolikus templom	
V-2.	Petőfi Sándor utca 3., 1425/12 hrsz.	parókia	
V-3.	Petőfi Sándor utca 8., 1496/1 hrsz.	volt óvoda	
V-4.	Petőfi Sándor utca 8/A., 1496/1 hrsz.	volt bölcsőde	
V-5.	Pesti út 54. 1480 hrsz.	helytörténeti ház	teljes egészében tükrözi a település karakterjegyeit
V-6.	Pesti út 50. /1486 hrsz.	Szent Ilona Idősek Otthona	
V-7.	Ady Endre u. 2. 993 hrsz.	lakóépület	
V-8.	Aranyhegy u. 8. 1694 hrsz.	lakóépület	
V-9.	Aranyhegy u. 26. 1685 hrsz.	lakóépület	
V-10.	Deák Ferenc u. 3. 1489/3hrsz.	volt urasági kúria	
V-11.	Dobó Katica u. 8. 1196hrsz.	lakóépület	
V-12.	József Attila u. 22. 1523 hrsz.	lakóépület	
V-13.	József Attila u. 42. 1493 hrsz.	lakóépület (1800-as évek vége)	
V-14.	Kossuth Lajos u. 8. 1012 hrsz.	lakóépület	
V-15.	Liget u. 2. 1604 hrsz.	lakóépület	telek, lakóépület, oromfal
V-16.	Liget u. 8. 1607 hrsz.	lakóépület (1800-as évek vége)	
V-17.	Pesti út 53. 1818hrsz.	lakóépület (1850)	
V-18.	Pesti út 71. 178 hrsz.	lakóépület (1850)	
V-19.	Pesti út 99. 198/2hrsz.	lakóépület (~ 1920)	
V-20.	Pesti út 117. 217 hrsz.	lakóépület (~ 1930)	

V-21.	Pesti út 119. 218 hrsz.	lakóépület (~ 1905)	
V-22.	Pesti út 123. 220 hrsz.	lakóépület (1900)	
V-23.	Pesti út 174 994 hrsz.	lakóépület	
V-24.	Pesti út 178. 679 hrsz.	lakóépület (~ 1900)	
V-25.	Pesti út 180. 678 hrsz.	lakóépület (~ 1910)	
V-26.	Vasút u. 36. 1912 hrsz.	raktár, volt malom épülete	
V-27.	Táncsics u. 13. 10 hrsz.	lakóépület (~ 1890)	
V-28.	Temető u. 2. 190 hrsz.	melléképület, deszka oromfal	
V-29.	Vasút utca 6. 172 hrsz.	lakóépület (1890)	
V-30.	Vasút utca 18. 16 hrsz.	lakóépület (1900)	
V-31.	Vasút utca 32. 1914 hrsz.	lakóépület	
V-32.	Vaspálya u. 387/5 hrsz.	MÁV épület 1.	
V-33.	Vaspálya u. 387/5 hrsz.	MÁV épület 2.	
V-34	387 hrsz.	MÁV vasútállomás épülete	
V-35.	Petőfi utca 6.	platánfa	
V-36.	Ceglédbercel – Cserői vasútállomás	hársfa	