

# **CEGLÉDBERCEL**



## **CEGLÉDBERCEL KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ**

**10/2019. (X.01.) önkormányzati rendelet módosítása  
egyszerűsített eljárás - véleményezési anyag  
2021. június**

## ALÁÍRÓ LAP

Megbízó: Ceglédbercel Község Önkormányzata  
737 Ceglédbercel, Pesti út 61.  
képviseli: Török József polgármester

Tervező: Schindler-Kormos Eleonóra  
vezető településtervező  
TT 12-0154

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schindler-Kormos Eleonóra', is written over the printed name of the designer.

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ .....</b>	<b>4</b>
1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, TERVEZÉSI FOLYAMAT .....	4
2. TERVEZÉSI FOLYAMAT – EGYEZTETÉS ELJÁRÁS.....	4
3. JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	4
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....</b>	<b>4</b>
1. A MÓDOSÍTÁSOKKAL ÉRINTETT TÉMAKÖRÖK: .....	5
2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RÉSZLETES INDOKLÁSA .....	5
<b>III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>6</b>

## I. BEVEZETŐ

### 1. Előzmények, a terv célja, tervezési folyamat

Ceglédbercel Község Önkormányzatának Polgármestere 71/2021.(05.31.) számú határozatában döntött a 2019-ben elfogadott helyi építési szabályzat módosításáról, a benne található elírások, hibák kijavítására és a használata során felmerült kisebb horderejű változtatásokra, kitérve az OTÉK módosításának átvezetésére is.

### 2. Tervezési folyamat – egyeztetés eljárás

A HÉSZ jelen módosítása kizárólag a rendelet szöveges munkarészeire terjed ki, a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az elkészült munkaanyag államigazgatási egyeztetése a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) figyelembevételével az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat is **egyszerűsített eljárás keretén belül történik.**

### 3. Jelenleg hatályos településrendezési eszközök

- Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 126/2019. (09.30.) határozatával elfogadott településszerkezeti terv
- Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2019. (X.01.) Ök. rendelete Ceglédbercel Község Helyi Építési Szabályzatáról

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A helyi építési szabályzat módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, természetvédelmi értéket, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében korábban megfogalmazott javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükséges kiegészíteni.

A módosítás során bekövetkezett kisebb korrekciók következtében nem lehetséges sem új, még be nem épült területek beépítése, sem meglévő területek beépítési intenzitásának növekedése. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra kapacitásbővítése a módosítás következtében.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészekben tájrendezési javaslat, zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslat, közlekedési és közművesítési javaslat elkészítése nem vált szükségessé, így részletes alátámasztó munkarészek nem készültek, csupán a szöveges módosításokat bemutató, magyarázó rövid összefoglaló munkarész készült, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával összhangban.

A módosítás elsődleges célja a településen HÉSZ előírások pontosítása, a jóváhagyás óta eltelt időszak jogalkalmazási nehézségeinek kiküszöbölése, egyes nyelvtani hibák javítása, az egyértelmű elírások javítása.

## ***1. A módosításokkal érintett témakörök:***

1. helyesírási- és sorszámozási hibák és téves hivatkozások javítása
2. előírások pontosítása a rendelet egyértelmű használhatósága érdekében
3. az OTÉK módosítás következtében a kerítés építésének és a gépjárműelhelyezés feltételeinek a meghatározása
4. az előkert határvonal pontosítása a Pesti út mentén
5. a fekvő telken az építési hely meghatározásának egyértelműsítése
6. a lakás- és szolgálati lakás elhelyezésének pontosítása
7. az egyes övezetben, építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések tekintetében a szöveges rész és a 3. melléklet közötti ellentmondások feloldása
8. a 2. mellékletben a kialakítható legkisebb telekmélység törlése (a minimális telekszélesség fenntartása mellett)
9. az Má-Sz övezetben a kialakítható legkisebb telekméret csökkentése (a beépíthető legkisebb telekméret fenntartása mellett)

## ***2. A helyi építési szabályzat módosításának részletes indoklása***

- 1.§-hoz:** az értelmező rendelkezésben beírásra kerül az oromfal szó és pontosításra a szolgálati lakás fogalma.
- 2.§-hoz:** elírás javítása.
- 3.§-hoz:** helyesírási hiba javítása.
- 4.§-hoz:** az illeszkedés érdekében építési vonal kerül meghatározásra a Pesti út mentén, építési hely pontosítása fekvő telken és a Vt övezetben.
- 5.§-hoz:** az OTÉK módosítása miatt a kerítés építésének szabályozása.
- 6. és 7.§-hoz:** nyelvtani hiba javítása.
- 8. §-hoz:** OTÉK módosítása miatt a gépjárművek elhelyezésének a szabályozása lakó-üdülő rendeltetés esetén.
- 9.§-hoz:** nyelvtani hiba és hivatkozása javítása, lakás-szolgálati lakás elhelyezésének általános szabályozása.
- 10.§-hoz:** helyesírási hiba javítása-
- 11.§-hoz:** nyelvtani hiba javítása.
- 12.§-hoz:** az előírásban és a 3. számú mellékletben lévő ellentmondás feloldása.
- 13-15.§-hoz:** nyelvtani hiba és elírás javítása.
- 16.§-hoz:** a 40-es út elnevezésének javítása.
- 17.§-hoz:** a 2. és 3. számú melléklet javítása és azok hatályba léptetése.
- 18.§-hoz:** törlő rendelkezések.
- 19.§-hoz:** hatályba léptetés.

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

#### Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021.(....) önkormányzati rendelete

#### Ceglédbercel Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló

#### 10/2019. (X.1.) önkormányzati rendelet

#### módosításáról

Ceglédbercel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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 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 alábbi rendeletet alkotja:

#### 1.§

A Ceglédbercel Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/21019. (X.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 7.§ 25. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

25. **szolgálati lakás:** lakótól eltérő rendeltetésű építési övezetben a tulajdonos vagy az alkalmazott számára kialakított lakás

#### 2.§

A HÉSZ 14.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település közigazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység, valamint szennyvíztisztítás a **Kb-sz** övezetben folytatható.”

#### 3.§

A HÉSZ 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) **Hószivattyú** bármely övezetben, építési övezetben zaj elleni védelmet biztosító épületben és építményben is elhelyezhető; amennyiben a működéséből eredő zaj a telekhatárok mentén és azon túl nem haladja meg a 20 dB-t.”

#### 4.§

A HÉSZ 30.§ (2) bekezdés a), b) és d) pontjai, (6) bekezdése, (8) bekezdés a) és b) pontjai, valamint (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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. Ezen előkerti határvonal a Pesti út mentén kötelező építési vonalnak tekintendő, melyen az épület utcai homlokzatának legalább 50 %-át kell elhelyezni.”

„b) **jellemzően beépítetlen telektömbben** az előkert nagysága 5,0 méter, fekvőtelek esetében 0,0 méterig csökkenthető az a) pont figyelembevételével, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé.”

„d) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó telkek előkerti határvonalaihoz igazodjon.”

„(6) Amennyiben a fekvő-telek csak így válik beépíthetővé a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető, de ez esetben a 30.§ (2) b) pont alatti engedménnyel egyidejűleg nem alkalmazható.”

„(8) a) a tervezett építéssel érintett telekrészen, a legkisebb 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 30.§ (4) bekezdés szerint határozandó meg.

b) Vt jelű építési övezetekben a telek homlokvonalán mért 14 m vagy annál kisebb 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 2. melléklet SZ(K) jelzésű „kialakult, szabadon álló” beépítési módot ír elő, de a kialakult állapot miatt a szabadon álló beépítés nem alakítható ki, a telek homlokvonalán 16,0 méternél kisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.”

## 5.§

A HÉSZ 33.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közterületi és nem közterületi telekhatáron a kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, tömör kerítés esetén legfeljebb 1,8 m, a lábazat magassága 0,6 m lehet, közterületi telekhatáron létesítendő személy vagy gépjármű közlekedésre alkalmas kapu magassága legfeljebb 2,5 m lehet.”

## 6.§

A HÉSZ 34.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratát és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;”

## 7.§

A HÉSZ 36.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló helyi rendelet tartalmazza, kivéve a természet-, környezet és klímavédelmi előírásokat.”

## 8.§

A HÉSZ 37.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) 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) és (2a) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.”

„(2a) Új lakó- és üdülőépület létesítése vagy új lakó- és üdülőrendeltetés kialakítása esetén rendeltetési egységenként 1 személygépjármű elhelyezését telken belül szükséges biztosítani.”

## 9.§

A HÉSZ 38.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

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

„(8) A 3. melléklet 3.2. táblázatban felsorolt, az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések közül lakás rendeltetés és szolgálati lakás egyszerre nem létesíthető, kivéve a Vt-1/o intézményi övezetet.”

## 10.§



A HÉSZ 40.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

#### 11.§

A HÉSZ 41.§ (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) c) új lakóépület vagy új lakórendeltetési egység építése esetén a rendeltetési egységhez tartozó gépjármű tárolót, garázst a lakóépületben vagy a lakóépülethez közvetlenül kapcsolódóan, egy tömbben kell elhelyezni.”

#### 12.§

A HÉSZ 43.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A G-2 jelű építési övezete területén állattartó rendeltetésű major megvalósítható.”

#### 13.§

A HÉSZ 44.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, meglévő lakó rendeltetés megtartható, de tovább nem bővíthető, új lakórendeltetési egység nem alakítható ki.”

#### 14.§

A HÉSZ 46.§ (2) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

#### 15.§

A HÉSZ 50.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezet területén a bányá működtetéséhez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.”

#### 16.§

A HÉSZ 53.§ (3) bekezdés a) pont ab) alpontja és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) ab) a KÖu-2 jelű, az országos 4. sz. I. rendű főút és a települési bekötő utak 46124 j., 46125 j., 46311 j., 46316 j. utak területének;”

„(5) Külterületen az M4 autóút és a 4. sz. I. 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.”

### **17.§**

A HÉSZ 2. és 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. és 2. melléklete lép.

### **18.§**

Hatályát veszíti a HÉSZ 2.§ (1) bekezdés c) pont da) és db) alpontjai, 18.§ (2) bekezdés c) pontja, a 42.§-a, a 44.§ (9) bekezdése és a 46.§ (8) bekezdése.

### **19.§**

Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és hatályba lépését követően hatályát veszti.

Ceglédbercel, 2021.....

Nagy Károlyné  
jegyző

Török József  
polgármester

A rendeletet 2021. ....-én kihirdettem

Nagy Károlyné  
jegyző

1. melléklet a ...../2021. (...) önkormányzati rendelethez

2. melléklet

A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

	A	B
1	SZ	szabadonálló beépítési mód
2	O	oldalhatáron álló beépítési mód
3	I	ikres beépítési mód
4	K	kialakult állapot
5	... (K)	Az övezettel érintett tömbben jellemző beépítési mód megnevezése rövidítve (kialakult állapot)
6	Té	technológiai építmény (alkalmazásban: építmény legnagyobb magassága)
7	Sé	sajátos építmény (alkalmazásban: építmény legnagyobb magassága)
8	ÉNÉ	épületnek nem minősülő építmény (alkalmazásban: építmény legnagyobb magassága)

építmény magassága: lásd. fogalommagyarázat

3.1.

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben							
Építési övezet jele	leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	építésmód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)		ntterületi mutató	másodlagos a tető maximális gerincmagassága	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények	
					(%)	(%)						
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	szint feletti	(szint alatti)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)		
<b>FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
1	Lf-1	720	15	<del>70</del>	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5	
2	Lf-2	900	18	<del>50</del>	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5	
3	Lf-3	720	18	<del>40</del>	SZ (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5	
4	Lf-4	720	18	<del>40</del>	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60	*: oromfalas épület esetében: 5,5	
5	Lf-5	500	16	<del>30</del>	SZ (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	65	*: oromfalas épület esetében: 5,5	
6	Lf-6	450	15	<del>30</del>	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	50	*: oromfalas épület esetében: 5,5	
<b>TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
7	Vt-1/sz	800	20	<del>40</del>	SZ (K)	80 (80)	2,0	-	7,5*	20	*: templom esetén 20 m	
8	Vt-1/o	800*	20	<del>40</del>	O (K)	80 (80)	2,0	-	7,5	20	*: telekmegosztás során 450 m <sup>2</sup> ,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	<del>50</del>	SZ (K)	60 (60)	1,2	-	5,5*	30	*: oromfalas épület esetében: 6,0	
11	Vt-2/o	1000	20	<del>50</del>	O (K)	60 (60)	1,2	-	5,5*	30	*: oromfalas épület esetében: 6,0	
<b>ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
12	G-1	5000	-	-	SZ	50 (50)	-	-	10,0	30		
13	G-2	2000	-	-	SZ	40 (40)	-	-	7,5	50		

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben							
		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	Építésmód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)		ntterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
						legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke		(%)	(%)		
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	szint feletti	szint feletti	(%)	(m)	(m)	(%)		
<b>KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
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	
<b>EGYÉB GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
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
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
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	40	
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	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Övezet jele	A kialakítható telek			Az övezetben						
		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	építésmód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)	ntterületi mutató	másodlagos legnagyobb utcai homlokzat-magasság	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	
KÖZLEKEDÉSI 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 <sup>2</sup> )							
7	Má-Sz	<del>100 000</del> 10 000	-	-	SZ	3 (10)	-	-	4,5*	-	
8	Má-Sz-K	5 000	=	-	-	0	0	0	0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
9	Má-Szó	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	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
	A kialakítható telek			Az övezetben							
Övezet jele	leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	építésmód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)	ntterületi mutató	másodlagos legnagyobb utcai homlokzat-magasság	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények	
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(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 <sup>2</sup> )								
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-Tüz	-	-		SZ	10 (10)	-	-	4,5*	10	*: ÉNÉ: 3,0 m

2. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

3. melléklet:

Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

Alkalmazási előírás:

A 3.1. és 3.2. pontokban nem szabályozott rendeltetés főépítési szakmai konzultáción meghatározottak szerint helyezhető el.

3.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

	A	B
1	X	elhelyezhető rendeltetés
2	X <sub>1L</sub>	lakás, lakásszámmal
3	X <sub>1v</sub>	kialakult állapot kivételével és eltérő övezeti előírás hiányában lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el maximális lakásszám vegyes rendeltetésű épületben
4	X <sub>1ü</sub>	üdülőegység , üdülőegység-számmal
5	X <sub>2SZ</sub>	vendégszoba, szobaszámmal
6	X <sub>H</sub>	helyi szintű ellátás
7	X <sub>i</sub>	ideiglenes jellegű építmény, a HÉSZ rendelkezései szerint
8	X <sub>T</sub>	településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával létesíthető építmény
9	K	kivételesen elhelyezhető, ahol az övezeti előírás megengedi
10	M	kialakult állapot szerint, új nem építhető
11	*	környezetet zavaró hatású
12	°	kialakult
13	#	telepítési tanulmányterv alapján meghatározandó
14		el nem helyezhető rendeltetés



3.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

		A						B			C					D					
		LAKÓTERÜLETEK						VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK					KÜLÖNLEGES TERÜLETEK					
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), vagy - el nem helyezhető (N) rendeltetés</i>	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
1	rendeltetés, önálló rendeltetési egység																				
2	lakás (lakásszám)	X <sub>1L</sub>	X <sub>1L</sub>	X <sub>1L</sub>	X <sub>1L</sub>	X <sub>1L</sub>	X <sub>1L</sub>		X <sub>1V</sub>	X <sub>1V</sub>	X <sub>1V</sub>										
3	lakás (szolgálati)								X <sub>1V</sub>	X <sub>1V</sub>	X <sub>1V</sub>				X <sub>1V</sub>	X <sub>1V</sub>					
4	egészségügyi								X	X	X										X
5	szociális	X	X	X	X	X	X		X	X	X										X
6	hitéleti	X	X	X	X	X	X		X	X	X										X
7	igazgatási								X	X	X										
8	iroda	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X
9	nevelési, oktatási	X	X	X	X	X	X		X	X	X			X							X
10	kulturális								X	X	X										X
11	közösségi szórakoztató								X	X	X										X
12	kereskedelmi	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X	X	X					
13	szolgáltatói	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X	X	X					X
14	vendéglátó	X	X	X	X	X	X		X	X	X										X
15	szálláshely szolgáltató	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>		X <sub>2sz</sub>	X <sub>2sz</sub>	X <sub>2sz</sub>										X
16	üdülő	X <sub>1Ü</sub>	X <sub>1Ü</sub>	X <sub>1Ü</sub>	X <sub>1Ü</sub>	X <sub>1Ü</sub>	X <sub>1Ü</sub>		X <sub>2Ü</sub>	X <sub>2Ü</sub>	X <sub>2Ü</sub>										
17	sport	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>	X <sub>T</sub>		X	X	X										X
18	nem zavaró hatású gazdasági								M	M	M		X	X	X	X		X	X	X	
19	nem zavaró hatású kisipari	X	X	X	X		X		X		X		X	X	X	K					
20	gazdasági, raktár						X						X	X	X	X		X		X	X
21	mező- és erdőgazdasági üzemi						X						X	X	X	X					
22	(nem zavaró hatású) ipari, raktár												X	X	X	X				X	
23	termelő kertészeti	X	X	X	X	X	X								X						

		A						B			C					D			
		LAKÓTERÜLETEK						VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK					KÜLÖNLEGES TERÜLETEK			
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), vagy - el nem helyezhető (N) rendeltetés</i>	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	
24	üzemanyagtöltő										X	X	X	X					
25	települési gazdálkodást kiszolgáló										X	X	X	X					
26	tömegközlekedést kiszolgáló																		
27	közbiztonsági	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
28	kemping																		
29	pihenést, testedzést szolgáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X	
30	<b>melléképítmények:</b>																		
31	közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
32	közműpótló műtárgy	X <sub>i</sub>	X <sub>i</sub>	X <sub>i</sub>	X <sub>i</sub>	X <sub>i</sub>	X <sub>i</sub>				X	X	X	X	X	X	X	X	
33	hulladékartály tároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
34	kirakatszekrény							X	X	X	X	X	X						
35	kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
36	húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X												
37	állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	M	M	M	X	X						X	
38	trágyatároló		X	X			X				X	X							
39	komposztáló	X	X	X	X	X	X	M	M	M	X	X							
40	siló										X	X	X	X					
41	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X				X	
42	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop							M	M	M	X	X	X	X					
43	közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények																		
44	<b>egyéb és sajátos építmények</b>																		
45	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs										X	X	X	X					

		A						B			C					D			
		LAKÓTERÜLETEK						VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK					KÜLÖNLEGES TERÜLETEK			
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), vagy - el nem helyezhető (N) rendeltetés</i>	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	
46	lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény																		

3.2.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

3.2.b) : a nem zavaró hatású kisipari és 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. kisgépgyártás kivéve a TEÁOR szerinti gép, és berendezésgyártást, gépjárműjavítást, gumi és műanyag termékek gyártását, gyógyszergyártást, textíliát, 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. papírművek csomagolása, papírművek előállítását kész alapanyagból, kivéve a papírművek 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 cikk gyártása)
- A fogalmak a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerében értelmezendők.