

**Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2019.(X.1.)  
önkormányzati rendelete**

**Ceglédbercel Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Ceglédbercel Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés](#)ében, 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 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 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.) tartalmi elemekre vonatkozó előírásait a **HÉSZ**-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

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 sorszámú, M= 1:4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J jelű jelmagyarázat.
- b) [2. melléklet](#): a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik
- c) [3. melléklet](#): az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, épület és rendeltetési egység számok
  - da)<sup>1</sup>
  - db)<sup>2</sup>
- d) [4. melléklet](#): az állattartó építmény, építmény elhelyezésének szabályai

(2) A HÉSZ függelékeket tartalmazó mellékletei:

---

<sup>1</sup> Hatályát vesztes 11/2021.(VIII:31.) önkormányzati rendelet 20.§ a pontja szerint, hatálytalan: 2021.09.01.

<sup>2</sup> Hatályát vesztes 11/2021.(VIII:31.) önkormányzati rendelet 20.§ a pontja szerint, hatálytalan: 2021.09.01.

- 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 pufferterület,
- h) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- i) egyedi tájérték és sorszám,
- 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 **egyedülálló jogintézmények:**

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

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

- a) **a kötelező** szabályozási elemet - a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
- b) **a más jogszabállyal megállapított** elemet a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni kötelezően;
- 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 építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján történhet.

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

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.

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

(2) Az [\(1\) bekezdés](#)ben 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.

## 7. §

A HÉSZ értelmező rendelkezései:

1. **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;

2. **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, ...)

3. **a beépítettség megengedett legnagyobb szint alatti mértéke:** a telek szint alatt beépített bruttó alapterületének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke

4. **építmény magassága:** az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja és a csatlakozó terepszint közötti távolság

5. **fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó azon telek vagy építési telek, amely homlokvonala a telek hosszabbik oldala

6. **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari

7. **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv:** egy adott terület fejlesztését megalapozó, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmú, a vonatkozó közlekedési és infrastruktúra fejlesztéseket bemutató műszaki dokumentum

8. **ipari rendeltetés:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény

9. **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

10. **kereskedelmi intézmény:** javak és szolgáltatások cseréjét (kereskedelmét) szolgáló létesítmény

11. **kialakult jelző, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek, fennálló beépítési mód

12. **kialakult telektömb:** közterületekkel vagy igazgatási határral határolt telkek alkotta fennálló telektömb

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, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkácműhely, 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. **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.

17. **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, ezüsfácán, díszkacska, egyéb vízi, illetve díszszárnyas és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok

18. **mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat)

19. **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei

20. **Oromfal:** a magastetővel lefedett épület (épületrész) homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmszve lehatárolja

21. **önálló torony:** a torony olyan álló négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, melynek funkciója meghatározza építését, berendezését

22. **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó alapterületű építmény (a 2 m<sup>2</sup>-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. <sup>3</sup>**szolgálati lakás:** lakótól eltérő rendeltetésű építési övezetben a tulajdonos vagy az alkalmazott számára kialakított lakás

26. **technológiai építmény:** rendeltetésszerű használatot biztosító épületnek és sajátos építménynek nem minősülő építmény

27. **tényleges homlokzatmagasság:** az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti azon része amely a legnagyobb

---

<sup>3</sup> A 25. pont a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

értéket adja része (vagyis az adott homlokzat terepcsatlakozása és a homlokzat legnagyobb magassága között mért legnagyobb érték)

28. **tömbbelső feltárás:** a meglévő közterület mentén már túlnyomó részben beépült telkek - újabb telkek kialakítására alkalmas - beépítetlen részének építési telkekké alakítása új közterület(ek) kialakításával

29. **üzemi jellegű:** a szabályzat szempontjából üzemi jellegűnek minősül a folyamatosan, folytatólag vagy rendszeresen folytatott és a saját (családi) szükségletek kielégítését meghaladó mértékű tevékenység.

## II. FEJEZET A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó

### építéssel összefüggő előírások

#### 4. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

8. § (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 puffterület,
- f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- g) egyedi tájértékek.

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

#### 5. Környezetvédelmi előírások

és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

9. § (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 környeztkárosítást,
- 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) – (5) bekezdésekben foglalt előírások és a 4. 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.<sup>[1]</sup>

(4) A 3. melléklet rendeltetési szabályainak figyelembevételével

- a) haszonállattartó építmény a Vt, a K-szi, a K-B és a K-Rek építési övezetek, illetve a Kőu, 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, építési övezetekben 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.

## 6. Általános környezetvédelmi előírások

10. § (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, a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet, az alábbiak szerint

- 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.



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

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

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

12. § (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 lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény a településen 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 nem létesíthető.

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

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében **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.

14. § (1)<sup>4</sup> A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység, valamint 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) **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.

15. § (1) A [3. §](#)-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt, ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított **védelmi és korlátozó elemek** figyelembevételre 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.

---

<sup>4</sup> A 14. § (1) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.



(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 **szennyvízátelő mőtárgy** védőtávolság igénye

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

(7) **Szennyvízátelő mőtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül**

- a) új épületként ipari, gazdasági illetve különleges szennyvíz-, szemétkézelést 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 mőtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembevételével, ebben az esetben
  - ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a mőtárgy védőtávolság igényét (a mőtárgy zajvédetté és búzzárróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),
  - bb) vagy a mőtárgy 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 sávban** 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) az állami kezelésű vízfolyások, árkok mentén **6 m**,
- b) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **3 m**.<sup>[2]</sup>

### III. FEJEZET Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 7. Alkalmazandó sajátos jogintézmények

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

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

(2) Épitési telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, sokszögű nem lehet.

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

(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 építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a [2. melléklet](#)ben 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 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.

18. § (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)<sup>5</sup> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvényben \(továbbiakban: Étv.\)](#) 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

19. § (1) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelölt 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.

20. § (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.

#### IV. FEJEZET Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

##### 8. Általános közműelőírások

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

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (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.**

---

<sup>5</sup> A 18. § (2) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

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 szennyvízelvezetés 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 **kiváltásakor**

- 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 átépítésekor** és új vezeték fektetésekor 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 faszor telepítését ne akadályozzák meg.

22. § (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 tűzivíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

23. § (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 m<sup>3</sup>-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 szennyvizet (napi 5 m<sup>3</sup>-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.**
- b) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható** a keletkező szennyvizet tisztítására.

(5) Amennyiben a [\(4\) bekezdés a\)](#) és [b\) pontja](#) szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna 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 hatások elérhető.

24. § (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 csapadékcsatornába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

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

(4) Amennyiben a [\(3\) bekezdés](#)ben 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 m<sup>2</sup>-re után 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>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 (áteresz) létesíthető.

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

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

27. § (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-Szö, 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)<sup>6</sup> **Hőszivattyú** 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.

## 9. Elektronikus hírközlés

28. § (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 településképi 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.

## V. FEJEZET Az építés általános szabályai

### 10. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. § 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.

### 11. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

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

---

<sup>6</sup> A 27. § (3) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.



(2)<sup>7</sup> 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. 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.**
- c) a **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül,
- d) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó telkek előkerti határvonalaihoz 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 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,
- 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)<sup>8</sup> Amennyiben a fekvő-telek csak így válik beépíthetővé a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető, de ez esetben a **30. §** (2) b) pont alatti engedmény egyidejűleg nem alkalmazható.

(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 **2. melléklet** O(K) jelzésű „kialakult, oldalhatáron álló” beépítési módot ír elő

---

<sup>7</sup> A 30. § (2) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>8</sup> A 30. § (6) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- a)<sup>9</sup> 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)<sup>10</sup> Vt jelű építési övezetekben a szabályozási vonalon (telek homlokvonalán) mért szélességű 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)<sup>11</sup> 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 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.

(10) Övezetre meghatározott elő-, oldal és hátsókerti szabály alkalmazása azonos az építési övezetre illetve építési telekre érvényes szabályok alkalmazási módjával.

(11) Övezetre meghatározott beépítési mód szabály alkalmazása azonos az építési övezetre illetve építési telekre érvényes szabályok alkalmazási módjával.

## 12. Egyéb építési előírások

### 31. §

(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 - az övezetekre, építési övezetekre vonatkozó részletes szabályok figyelembevételével -

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló kerti építmény és az állattartó melléképítmény;

c) hátsókertben - a hátsókert oldalkerti építési határvonalak által közre zárt területének kivételével - 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

<sup>9</sup> A 30. § (6) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>10</sup> A 30. § (6) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>11</sup> A 30. § (6) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

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 34. § (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.

(7) Övezetre meghatározott a zöldfelület legkisebb mértéke szabály alkalmazása azonos az építési övezetre, illetve építési telekre érvényes szabályok alkalmazási módjával.

### 13. A kialakult és új beépítéseknel az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. § (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.

### 14. Kerítések

### 33. §

(1)<sup>12</sup> 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.

(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.

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

### 15. Építés lejtős terepen, támfal, rézsú, támfalgarázs

34. § (1) **Telek természetes terepszintje** legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését 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)<sup>13</sup> a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratát, és a bejáratához 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.

### 16. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

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

- a) árusítópavilon,

<sup>12</sup> A 33. § (1) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

<sup>13</sup> A 34. § (3) bekezdés a) pontja a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

- 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 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastetős kialakítással létesíthető.

## 17. Zöldfelületek általános előírásai

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

(2)<sup>14</sup> A zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló helyi rendelet tartalmazza.

## 18. Gépjárművek elhelyezése

37. § (1)<sup>15</sup> Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú 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 [\(2a\) bekezdés](#)ben 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.

(2a)<sup>16</sup> Új lakóépület létesítése vagy új lakórendeltetés kialakítása esetén lakórendeltetési egységenként 1 személygépjármű elhelyezését telken belül biztosítani szükséges.

<sup>14</sup> A 36. § (2) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

<sup>15</sup> A 37. § (1) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 9. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>16</sup> A 37. § (2a) bekezdését a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 9. § (2) bekezdése iktatta be.

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

## MÁSODIK RÉSZ Részletes építési övezeti, övezeti előírások

### VI. FEJEZET Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

#### 19. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

38. § (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)<sup>17</sup> Az építési övezeteket, **a telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a [2. melléklet](#), az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a [3. 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 [3. melléklet](#) tartalmazza;

---

<sup>17</sup> A 38. § (2) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.



- b) **épület, önálló rendeltetési egység és lakás** rendeltetés, melléképítmény a [3. melléklet](#)ben foglalt követelmények szerint helyezhető el.

(8)<sup>18</sup> A [3. melléklet](#) 3.2. táblázatban felsorolt, az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések közül a lakás rendeltetés és szolgálati lakás egyszerre nem létesíthető, kivéve a Vt-1/o jelű intézményi övezetet.

## 20. A falusias lakóterületek előírásai

39. § (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) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a keletkező szennyvíz elhelyezése az ellátatlan területeken – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható.

40. § (1) A Lf építési övezetekben mező- és erdőgazdasági rendeltetésű üzemi építmény legalább 1000 m<sup>2</sup> nagyságú, mezőgazdasági vagy erdő övezettel közvetlenül kapcsolatban álló építési telken létesíthető.

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

(3)<sup>19</sup> Az Lf-1 jelű építési övezetben a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett terület tömbfeltárása a telektömbre egységesen készülhet.

## 21. A településközpont vegyes területek előírásai

41. § (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) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése az egyéb rendelkezések figyelembevételével ideiglenes jelleggel megengedett,.

<sup>18</sup> A 38. § (8) bekezdését a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése iktatta be.

<sup>19</sup> A 40. § (3) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 11. §-ával megállapított szöveg.



- b) az **építési hely** a [30. §](#) - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.<sup>[5]</sup>
- c)<sup>20</sup> 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.

42. §<sup>21</sup>

22. Az általános gazdasági területek egyedi előírásai

43. § (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)<sup>22</sup> A G-2 jelű építési övezete területén állattartó rendeltetésű major megvalósítható.

23. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai

44. § (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)<sup>23</sup> A Gksz építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. Gksz építési övezetben a meglévő lakó rendeltetés megtartható, de tovább nem bővíthető, új lakórendeltetési egység nem alakítható ki .

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

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

<sup>20</sup> A 41. § (3) bekezdés c) pontja a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg

<sup>21</sup> Hatályát veszítette 11/2021.(VIII:31.) önkormányzati rendelet 20.§ a pontja szerint, hatálytalan: 2021.09.01.

<sup>22</sup> A 43. § (3) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 13. §-ával megállapított szöveg.

<sup>23</sup> A 44. § (4) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 14. §-ával megállapított szöveg.

(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 [30. §](#) szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;<sup>[6]</sup>
- 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.

(9)<sup>24</sup>

45. § 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.

#### 24. Az ipari területek előírásai

46. § (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)<sup>25</sup> A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a Gip-1, Gip-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.

<sup>24</sup> A 44. § (9) bekezdését a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 20. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>25</sup> A 46. § (2) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 15. §-ával megállapított szöveg.

(5) A Gip építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás 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 [30. §](#) szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;<sup>[7]</sup>
- 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)<sup>26</sup>

## 25. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

47. § (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 szélerómú-park alállomás** övezete,
- b) **K-Sz-2** jelű, **tervezett szélerómú-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,

---

<sup>26</sup> A 46. § (8) bekezdését a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 20. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A K- építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás 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.

#### 26. Különleges tervezett szélerőmű-park alállomás övezetének egyedi előírásai

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

- a) az előkert a [30. §](#) szerinti;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsóker 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.

#### 27. Különleges tervezett szélerőmű-park segédüzem övezetének egyedi előírásai

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

- a) az előkert a [30. §](#) szerinti;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsóker 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.

#### 28. Különleges bányaterület övezetének egyedi előírásai

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

- a) az előkert a [30. §](#) szerinti ;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsóker az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2)<sup>27</sup> Az övezet területén a bánya működtetéséhez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

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

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

51. § (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 övezeti előírás a részleges közművesítettség. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

## VII. FEJEZET Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

### 30. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

52. § (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 [2. és 3. melléklet](#)ek tartalmazzák.

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

### 31. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

53. § (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.

---

<sup>27</sup> Az 50. § (2) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 16. §-ával megállapított szöveg.

(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 autóút területének,
  - ab) <sup>28</sup>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,
  - ac) a KÖu-Gy jelű, a helyi gyűjtőutak területének, és
  - ad) a KÖu-A 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)<sup>29</sup> 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.

(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 - telekhatártól 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

---

<sup>28</sup> Az 53. § (5) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 17. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>29</sup> Az 53. § (5) bekezdése a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 17. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

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.

### 32. A magánutak létesítésének szabályai

54. § (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 magánút közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező magánúthoz csatlakozik.

(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.

### 33. A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

55. § (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.

### 34. Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

56. § (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 övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

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

(4) 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.

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

(6) Az **Eg** övezetben 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épületben.

(7) Az **Eg** övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

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

### 35. Mezőgazdasági területek általános előírásai

57. § (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-Szó** 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 gyepes 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, szakrális 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, gyep, 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 m<sup>2</sup>-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 szakhatóság 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 védettség 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.

### 36. Az Mk és Mk-p kertes mezőgazdasági területek egyedi előírásai

58. § (1) Az Mk övezetben épület az OTÉK illetve a [2.](#) és [3. melléklet](#)ben meghatározott követelmények szerint helyezhető el.

(2) Az Mk övezetben lakás rendeltetés – a lakás rendeltetéssel megvalósuló önkormányzati feladatok átvállalására vonatkozó - 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.

### 37. A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

59. § (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.

### 38. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

60. § (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 tevékenységet kiszolgáló építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A **Kb-** övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás 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 hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

### 39. Különleges beépítésre nem szánt területek egyedi előírásai

61. § (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 m<sup>2</sup> 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 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 elhelyezhetőek

- 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 hátsókert 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.

### HARMADIK RÉSZ Záró rendelkezések

#### VIII. FEJEZET Záró rendelkezések

62. § (1) A rendelet a Tr. [43. § \(2\) bekezdés](#) szerinti a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

(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, 2019.10.01.

Pető Zsolt

jegyző

Török József

polgármester

1. melléklet

Szerkezeti terv

[1. melléklet SZT.pdf](#)

[SZ1 lap.pdf](#)

[SZ2 lap.pdf](#)

[SZ3 lap.pdf](#)

[SZ4 lap.pdf](#)

[SZ5 lap.pdf](#)

[SZ6 lap.pdf](#)



## 2. melléklet

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 terület (legnagyobb terület)	leg- kisebb telek-szélesség	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	

		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	
						szint feletti	(szint alatti)					
<b>FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>												
1	Lf-1	720	15	<sup>-30</sup>	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60		*: oromfalas épület esetében: 5,5
2	Lf-2	900	18	-	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60		*: oromfalas épület esetében: 5,5
3	Lf-3	720	18	<sup>-31</sup>	SZ (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60		*: oromfalas épület esetében: 5,5
4	Lf-4	720	18	<sup>-32</sup>	O (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	60		*: oromfalas épület esetében: 5,5
5	Lf-5	500	16	<sup>-33</sup>	SZ (K)	30 (30)	-	10,5	5,0*	65		*: oromfalas épület esetében: 5,5
6	Lf-6	450	15	<sup>-34</sup>	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	<sup>-35</sup>	SZ (K)	80 (80)	2,0	-	7,5*	20		*: templom esetén 20 m

<sup>30</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:1 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § a) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>31</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:2 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>32</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:3 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>33</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:4 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>34</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:5 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>35</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:6 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

8	Vt-1/o	800*	20	_36	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	_37	SZ (K)	60 (60)	1,2	-	5,5*	30	*: oromfalas épület esetében: 6,0
11	Vt-2/o	1000	20	_38	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	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
		A kialakítható építési telkek			Az építési övezetben							
Építési övezet jele	leg- kisebb terület (legnagyobb terület)	leg- kisebb telek- szélesség e	leg- kisebb telek- mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett mértéke (szint alatti mértéke)	szintterületi mutató	másodlagos legnagyobb utcai homlokzat- magasság	elsődleges az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények		
						(%)						

<sup>36</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:7 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>37</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:10 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>38</sup> A 2. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat D:11 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § b) pontja szerint módosított szöveg.

		(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 széleróműhöz 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	
		A kialakítható telek			Az övezetben							
	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	

		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	
<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
1	KÖu	-	-	-	SZ	5	-	-	5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 12,0 m
2	KÖk	-	-	-	SZ	5	-	-	5,0*	-	*: Té, Sé esetén: 12,0 m
<b>ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
3	Zkk	K (1500)	-	-	SZ	3	-	-	4,5	70	
<b>ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
4	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	Eg	20 000	-	-	SZ	0,5	-	-	4,5	-	
<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
6			megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m <sup>2</sup> )								
7	Má-Sz	10 000 <sup>39</sup>	-	-	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

<sup>39</sup> A 2. melléklet 3.2. pontjában foglalt táblázat B:7 mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § k) pontja szerint módosított szöveg.

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	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	
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)		
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
15	V	-	-	-	SZ	1 (0)	-	-	3,0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
<b>KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>											
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 főépítész 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

### 3. melléklet

Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

Alkalmazási előírás:

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

3.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

	A	B
1	X	elhelyezhető rendeltetés
2	X1L	lakás, lakásszámmal
3	X1V	kialakult állapot kivételével és eltérő övezeti előírás hiányában lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el maximális lakásszám vegyes rendeltetésű épületben
4	X1Ü	üdülőegység , üdülőegység-számmal
5	X2SZ	vendégszoba, szobaszámmal
6	XH	helyi szintű ellátás
7	Xi	ideiglenes jellegű építmény, a HÉSZ rendelkezései szerint
8	XT	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), illetve - el nem helyezhető (N)</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)	X1L	X1L	X1L	X1L	X1L	X1L	X1V	X1V	X1V								
3	lakás (szolgálati)							X1V	X1V	X1V			X1V	X1V <sup>40</sup>				
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 <sup>41</sup>	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

<sup>40</sup> A 3. melléklet 3.2. pontjában foglalt táblázat 3 . sor 17. mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § 1) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>41</sup> A 3. melléklet 3.2. pontjában foglalt táblázat 9 . sora a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 18. §-ával megállapított szöveg.

		A						B			C				D			
		LAKÓTERÜLETEK						VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK				KÜLÖNLEGES TERÜLETEK			
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)</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
15	szálláshely szolgáltató	XT	XT	XT	XT	XT	XT	X2sz	<sup>42</sup>	X2sz								X
16	üdülő	X1Ü	X1Ü	X1Ü	X1Ü	X1Ü	X1Ü	X2Ü	X2Ü	X2Ü								
17	sport	XT	XT	XT	XT	XT	XT	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	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),</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

<sup>42</sup> A 3. melléklet 3.2. pontjában foglalt táblázat 15. sor 11. mezője a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 19. § m) pontja szerint módosított szöveg.

	- kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)																	
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	melléképítmények:																	
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 i	X i	X i	X i	X i	X i				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 <sup>[44]</sup>	állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	M	M	M	X	X						X
38 <sup>[45]</sup>	trágyatároló		X	X			X				X	X						
39 <sup>[46]</sup>	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	egyéb és sajátos építmények																	
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			
		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
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)</i>																	
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 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, textil, 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. papírtermékek csomagolása, papírtermékek előállítása kész alapanyagból, kivéve a papírtermék 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 kefegyártás, orvosi eszköz gyártás)
10. legfeljebb 3 ember alkalmazásával ruházati termékek gyártása (kötött, hurkolt áru, ruházat varrása, javítása, szőrmecikk gyártása) A fogalmak a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerében értelmezendők.

#### 4. melléklet

az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság			
	lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)	telek homlokvonalától (m)	ásott kúttól (m)	fúrt kúttól (m)
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. függelék

### 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 – Gerjupart (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 elsősorban 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 lelőhely megjelölése:* ismeretlen korú telep

*A lelőhely besorolása:* nyilvántartott

*A lelőhely veszélyeztetettsége:* a lelőhelyet veszélyezteti a szántás, főleg az eddiginél mélyebb szántás, a talajlazítás és minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység.

Veszélyezteteti a lelőhelyet 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 lelőhely megjelölése:* ismeretlen korú telep

*A lelőhely besorolása:* nyilvántartott

*A lelőhely veszélyeztetettsége:* a lelőhelyet veszélyezteti a szántás, főleg az eddiginél mélyebb szántás, a talajlazítás és minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység.

Veszélyezteteti a lelőhelyet 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. függelék

AZ ORSZÁGOSAN VÉDETT MŰEMLÉKEK JEGYZÉKE

Ceglédbercel területén nem található országos jelentőségű építészeti örökség.

### 3. függelék

#### A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG JEGYZÉKE

Ceglédbercel Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló [27/2017. \(XII.15.\) önkormányzati rendelet](#) 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	B	C
jel	területi védelem	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”

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
sorszám:	egyedi védelemmel érintett cím, hrsz.	egyedi védelemmel érintett elem	védeltségi jellemző
V-1.	Petőfi Sándor utca, 1453 hrsz.	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. 1489/3 hrsz.	volt urasági kúria	
V-11.	Dobó Katica u. 8. 1196 hrsz.	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. 1818 hrsz.	lakóépület (1850)	
V-18.	Pesti út 71. 178 hrsz.	lakóépület (1850)	
V-19.	Pesti út 99. 198/2 hrsz.	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

[1] A 2. § (1) bekezdés c) pont da) alpontját a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének [11/2021. \(VIII. 31.\) önkormányzati rendelete 20. § a\) pontja](#) hatályon kívül helyezte.

[2] A 2. § (1) bekezdés c) pont db) alpontját a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének [11/2021. \(VIII. 31.\) önkormányzati rendelete 20. § a\) pontja](#) hatályon kívül helyezte.

[28] Az 53. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontja a Ceglédbercel Község Önkormányzat Képviselő-testületének [11/2021. \(VIII. 31.\) önkormányzati rendelete 17. § \(1\) bekezdésével](#) megállapított szöveg.

**A rendelet egységes szerkezetbe helyezve:**

Ceglédbercel, 2021. szeptember 20.

Török József  
polgármester

Nagy Károlyné  
jegyző

Az eredetivel mindenben megegyező hiteles másolat.

Ceglédbercel, 2021. szeptember 20.

Török József

Nagy Károlyné

polgármester

jegyző