

TAJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

PÉCSÉLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**13/2024. (02.29.) önkormányzati határozat szerinti
területekre vonatkozóan**

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ (egyszerűsített eljárás) PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE



2024. június

Megbízó:

Pécsely Község Önkormányzata
8245 Pécsely, Vásártér utca 148/a.

Települési főépítész:

Madarasi-Papp Rita

Tájékoztatási dokumentációt összeállította:

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

vezető településtervező
TT/1 01-5003

Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök

TARTALOM

I. BEVEZETÉS	4
II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	5
1. módosítás	5
2. módosítás	8
3. módosítás	10
4. módosítás	12
5. módosítás	14
6. módosítás	16
7. módosítás	18
8. módosítás	20

I. BEVEZETÉS

Pécsely község Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2024. (02.29.) önkormányzati határozatában Pécsely község **településrendezési eszközeinek módosítását** határozta el **több területre** vonatkozóan. A tervezett módosításokat összefoglalóan a II. fejezet mutatja be.

A Képviselő-testület Pécsely Településfejlesztési koncepcióját a 77/2020. (X.2.) képviselő-testületi határozattal fogadta el.

Pécsely község hatályos településrendezési eszközei:

- 157/2022. (XII. 19.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv,
- 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendeletével elfogadott helyi építési szabályzat.

Pécsely község hatályos településrendezési eszközei (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban együtt: TRE) az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalommal és jelmagyarázatával kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a **314/2012.R. 2021. július 15-én hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának**, valamint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (a továbbiakban **OTÉK2021**) **2021. július 15-én hatályos előírásainak alkalmazásával történhet. A településrendezési eszközök jelen módosítása** során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva, a települési főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerülnek kidolgozásra.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban 419/2021.R.) szerinti ún. **egyszerűsített eljárással kerül egyeztetésre**, mivel a tervezett módosítások során:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Pécsely Község Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja:

- **megalapozza a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés készítésének szükségességének eldöntését, valamint**
- **a partnerségi egyeztetésben résztvevők számára tájékoztatás.**

II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A 13/2024. (02.29.) önkormányzati határozatban elhatározott módosításokat összefoglalóan az alábbi fejezetekben mutatjuk be:

A Tájékoztatási dokumentációban szereplő rövidítések:

TRE: településrendezési eszközök,

TSZT: településszerkezeti terv

HÉSZ: helyi építési szabályzat

SZT: Szabályozási terv

BKÜTrT: Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

VvmMTrT: Veszprém Vármegye Területrendezési terve

TkR.: a településkép védelméről szóló 7/2019.(VIII. 30.) önkormányzati rendelet

1. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

A 1931/1, 1934/1, 1934/2 és 1936/2 hrsz.-ú telkek.

➤ **Módosítás tárgya**

A tulajdonos kéri, hogy az 1931/1 helyrajzi számú telek azonos övezetbe kerüljön, mint a szomszédos, szintén az ő tulajdonában levő 1931/1, 1934/1 és 1934/2 hrsz.-ú telkekkel, amelyek Kb-Bmü/1 jelű övezetbe tartoznak. Továbbá kéri a Kb-Bmü/1 jelű övezetben a beépítési határértékek módosítását; beépíthetőség 3-ról 5%-ra történő növelését, a terepszint alatti beépíthetőség 0-ról 3%-ra történő növelését, és a kialakítható legkisebb telekméret 5000m²-ről 3000 m²-re való módosítását. A tulajdonos a módosítási kérelmét azzal indokolta, hogy több mint 10 hektáron termel szőlőt, többszörösen díjnyertes borokat készít, sokat tesz hozzá a szőlőkultúra fenntartásához, és vállalkozása folyamatosan új telepítésű szőlőkkel bővül, de pincéjét a jelenlegi előírások szerint nem tudja hozzábővíteni a megnövekedett szőlőmennyiséghez. A tulajdonos kérését az Önkormányzat támogatja.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

— TSZT-ben:

- 1931/1 hrsz.-ú telek: kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- 1931/1, 1934/1 és 1934/2 telkek: beépítésre nem szánt különleges terület— Borászati mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Bmü)

— HÉSZ-ben:

- 1931/1 hrsz.-ú telek: Mk/3 jelű övezet
- 1931/1, 1934/1 és 1934/2 telkek: Kb-Bmü/1 jelű övezet

➤ **A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**

— szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

➤ **A BKÜKTrT országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),

- Kertes mezőgazdasági terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozó terület,
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület nem része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

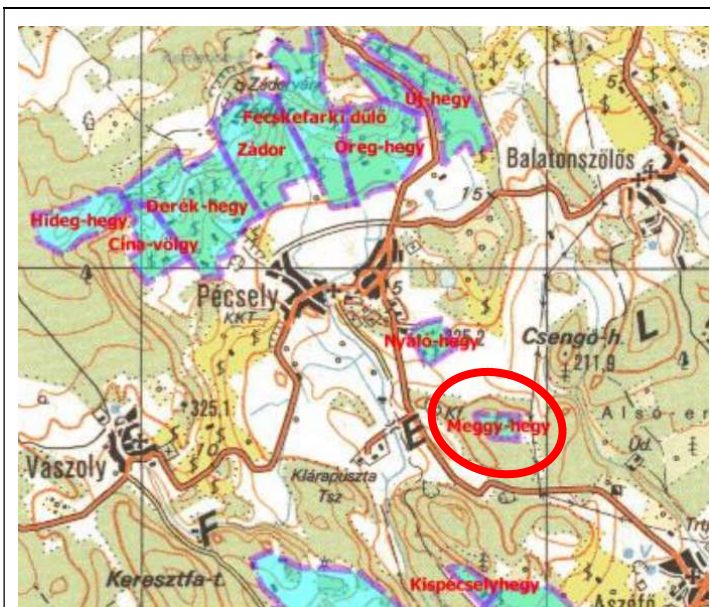
➤ **Örökségvédelmi érintettség:**

- nincs

➤ **Egyéb korlátozó tényezők:**

- az építési hely egyedileg meghatározott az övezet területén

➤ **A terület besorolása a TKR-ben:**



Kivonat a TKR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

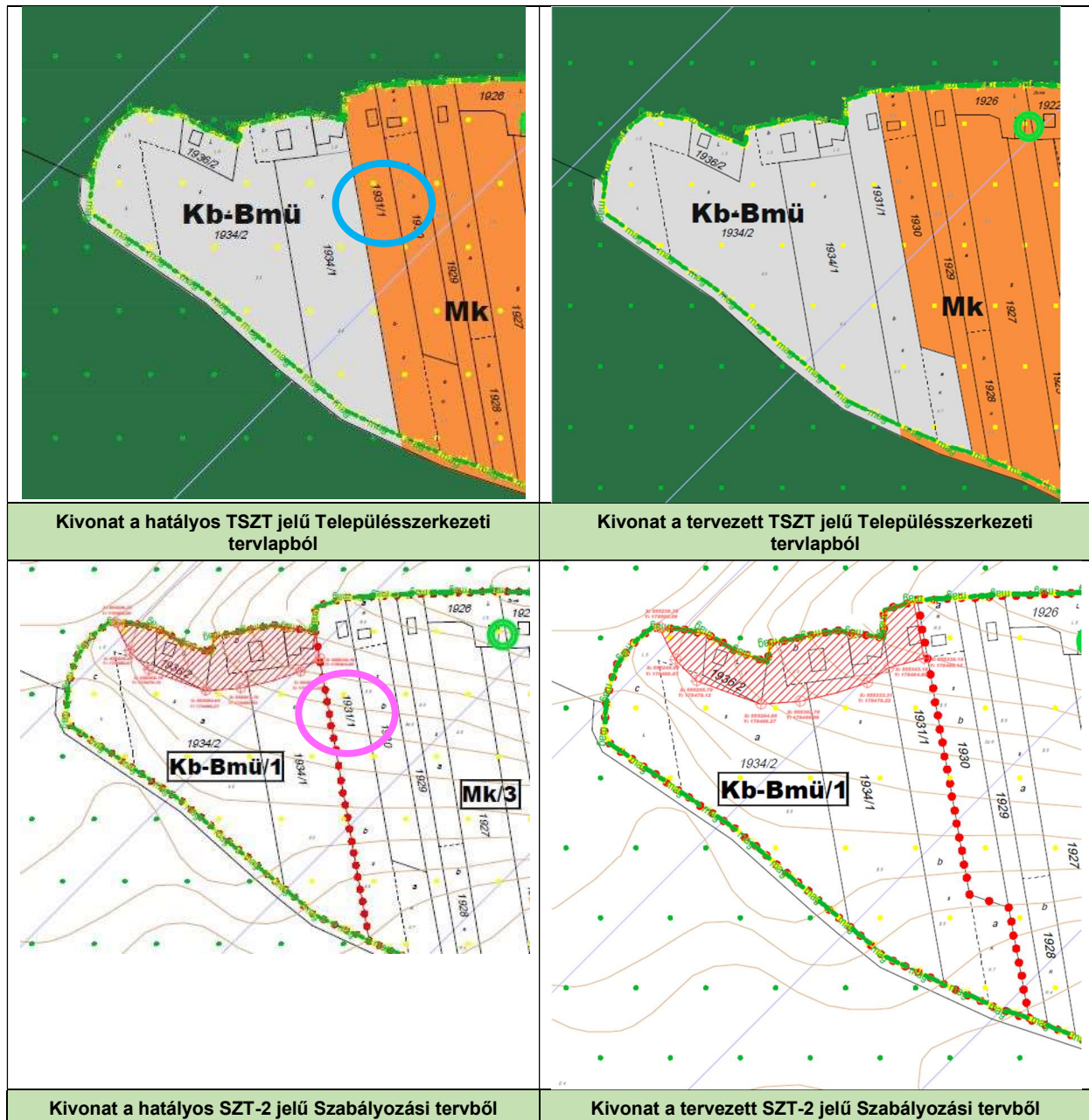
TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”, TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cína-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Óreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- *TSZT módosítás: szükséges.*
- *HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.*
- *Szabályozási terv módosítása: szükséges.*



- A HÉSZ Kb-Bmü/1 jelű övezetre vonatkozó HÉSZ előírások az alábbiak szerint módosulnak:

„68.§ (1) Kb-Bmü/1 jelű különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen új épület nem helyezhető el. Meglévő épületek átépítése, bővítése a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) szőlőtermesztéshez kapcsolódó,
- b) borászati célú,
- c) borturizmust szolgáló.

(2) Kb-Bmü/1 jelű különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen nem helyezhető el:

- a) lakórendeltetés *sem alakítható ki épületen belül*,
- b) csarnoképület.

(3) A Kb-Bmü/1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: $5\,000\ 3000\ \text{m}^2$
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: $3\ 5\ \%$
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: $0\ 3\ \%$
- e) Épületek kizárólag az SZT-2 jelű, Szabályozási terv II. (külterület) tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- f) Legnagyobb épületmagasság: $5,5\ \text{m}''$

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A területfelhasználás-változás beépítésre nem szánt területek között történik.

2. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

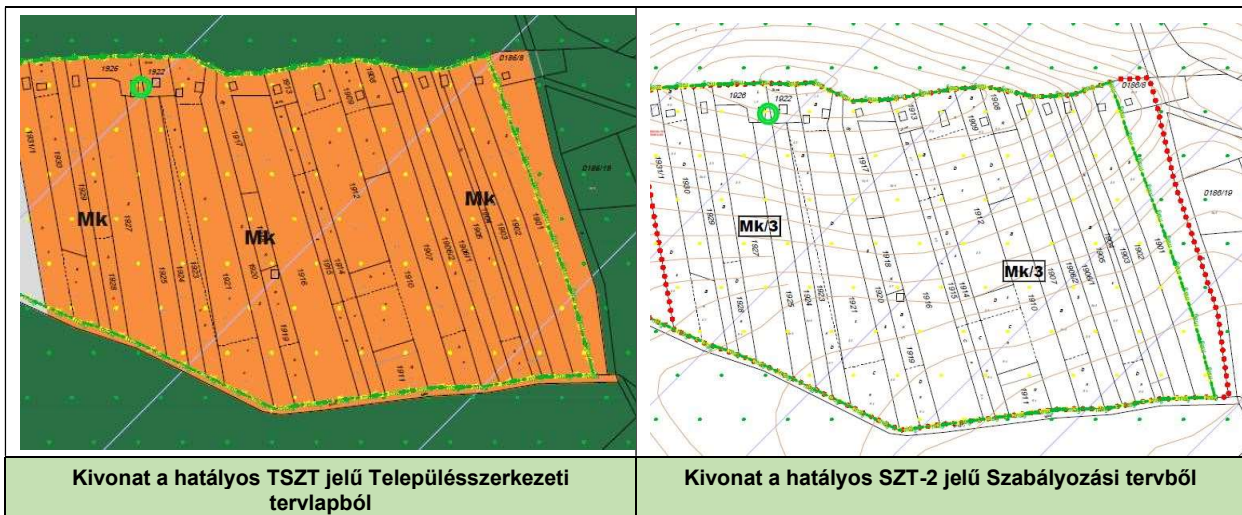
A 1901-1930 hrsz.-ú hrsz.-ú telkek (Meggy-hegyi kertés mezőgazdasági terület)

➤ **Módosítás tárgya**

A terület a hatályos TRE egyeztetésekor a véleményezési szakaszban még ökológiai hálózat magterület besorolású terület volt, ezért a HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervben Mk/3 jelű övezetbe került besorolásra, ahol épületek nem helyezhetők el. Az Önkormányzat kezdeményezésével egyetértve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park egyetértésével a terület az ökológiai a magterületéből pufferterületébe került átsorolásra. Pufferterület esetén lehetőség van a terület olyan övezetbe sorolására, ahol épületek elhelyezhetők. Ennélfogva az önkormányzat a terület Mk/3 jelű övezetből Mk/1 jelű övezetbe való átsorolását kezdeményezi.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben kertés mezőgazdasági terület
- SZT-ben: Mk/3 jelű övezet



➤ **A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**

- Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

➤ **A BKÜKTrT országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),

- Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Kertes mezőgazdasági terület övezete,
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó terület,
- Tájképvédelmi terület övezetébe tartozik a teljes közigazgatási terület. A módosítással érintett terület nem része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület nem része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

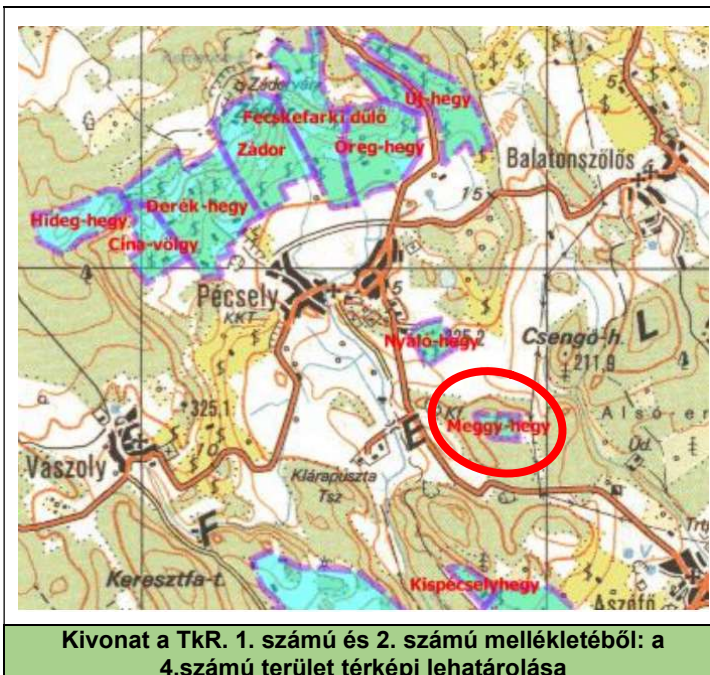
➤ **Örökségvédelmi érintettség:**

- Nincs.

➤ **Egyéb korlátozó tényezők:**

- Az építési hely egyedileg meghatározott az övezet területén

➤ **A terület besorolása a TKR-ben:**



TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

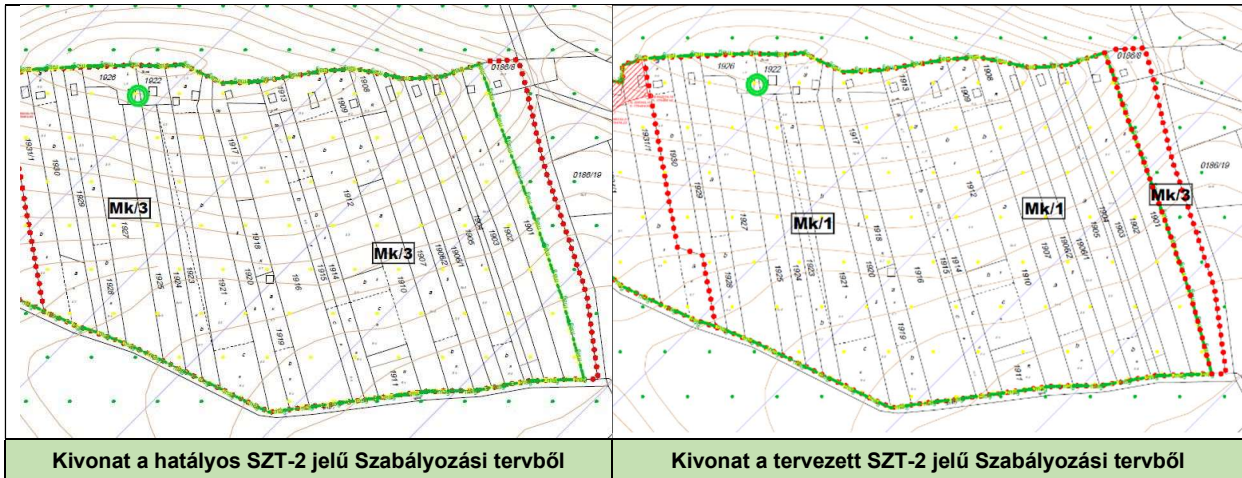
TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarkú-dűlő, Óreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: nem szükséges.
- HÉSZ szöveges előírások módosítása: nem szükséges.
- Szabályozási terv módosítása: szükséges.



➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A TSZT-ben területfelhasználásváltozásra nem kerül sor.

3. MÓDOSÍTÁS

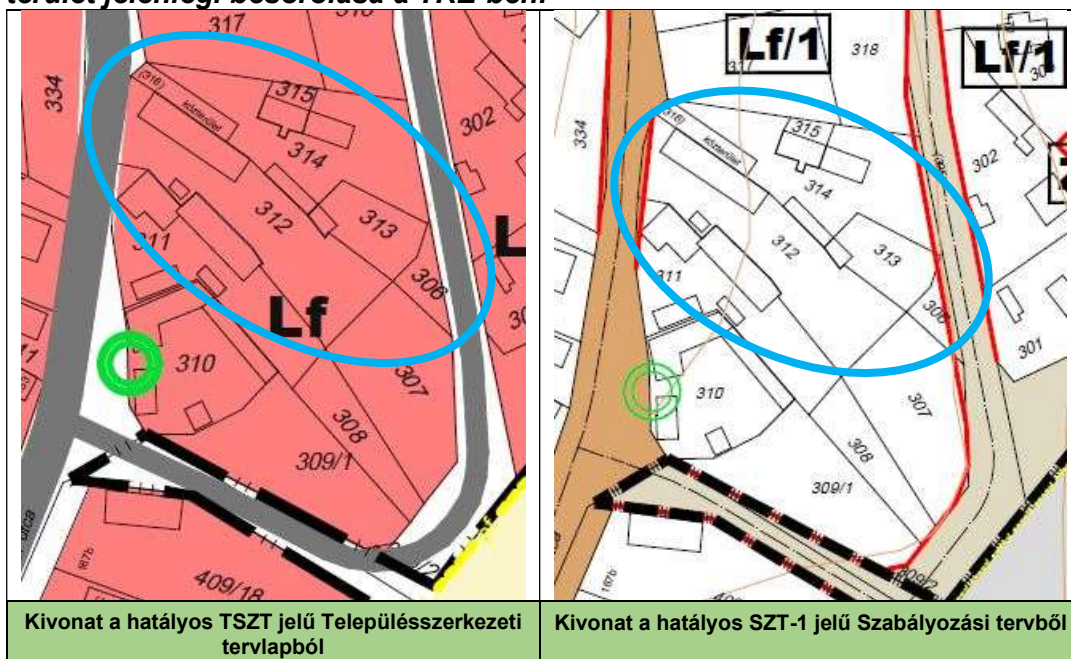
➤ **Módosítással érintett terület:**

313, 314, 315, 306 hrsz.-ú telkek „Magyar-Pécsely” településrészen.

➤ **Módosítás tárgya**

„Magyar-Pécsely” településrészen a HÉSZ hatályos előírása szerint a már kialakult telkek abban az esetben oszthatók meg az utcára merőlegesen módon, ha a kialakuló telteken már áll lakóépület, és az oldalhatáron min. 4m biztosítható. A kérelmező azt kéri, hogy „Magyar-Pécsely” területén lehessen telket megosztani akkor is, ha nem áll a kialakítandó telkek mindegyikén lakóház. A Képviselő-testület a kérést támogatja.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**



- TSZT-ben falusias terület
- SZT-ben: Lf/1 jelű építési övezet
- **A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**
 - Települési térség
- **A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**
 - Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
 - Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
 - Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
 - Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
 - „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
- **Táj-, természetvédelmi érintettség:**
 - Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is)
 - Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület nem része a BKÜKTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.
- **Örökségvédelmi érintettség:**
 - Nincs.
- **Egyéb korlátozó tényezők:**
 - Nincs.
- **A terület besorolása a TKR-ben:**



Kivonat a TKR. 1. számú és 2. számú mellékletéből:
az 1.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „1. számú terület: Az egykori Nagypécsely településrész területe (a Fő utca mindkét oldala; a Vásártér utca 310 - 316; 318 hrsz.-ú ingatlanai)”, amely területen belül helyezkednek el a kérelmező ingatlanjai.

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: nem szükséges
- Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.
- **HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.**
- A HÉSZ 7.§ (6) bekezdés törlésre kerül:

~~7.§ (6) Az „Magyar Pécsely” településrész területén a már kialakult telkek utcára merőlegesen megoszthatók, ha a kialakuló telkeken már áll lakóépület, és az oldalhatáron min. 4m biztosítható~~

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

4. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

Mk/1 és Mk/2 jelű övezetek. Pécsely HÉSZ-ben Mk/1 és Mk/2 jelű övezetekbe a történelmi borvidék borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. osztályú, hagyományosan kertés használatú (volt zártkerti területek) mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek nem tartoznak a BKÜTrT-ben ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt területekbe.

➤ **Módosítás tárgya**

A módosítást kezdeményező kéri, hogy HÉSZ előírásaiból kerüljön törlésre, hogy Mk/1 jelű és Mk/2 jelű (kertés mezőgazdasági területek) övezetekben különálló földdel borított pince nem helyezhető el. Kérelmüket azzal indokolják, hogy a mezőgazdasági művelés folytatásához, különösen szőlőtermesztéshez és borkészítéshez ez szükséges. A Képviselő-testület a kérést támogatja.

➤ **A területek jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben: kertés mezőgazdasági területek
- SZT-ben: Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek

➤ **A területek besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**

- szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

➤ **A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

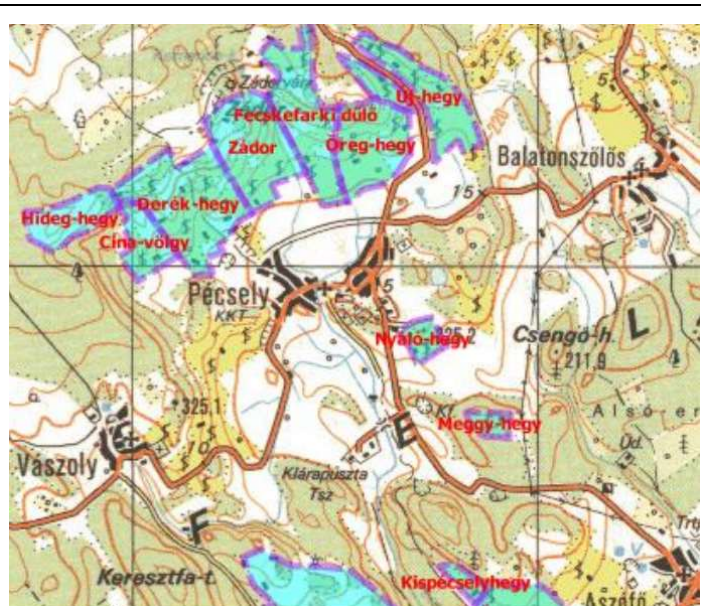
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Kertés mezőgazdasági terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe is tartoznak a belterülettől északra levő Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek területei,
- Vízhősziget-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Vízterületnek kitett terület övezetébe tartoznak a belterülettől északra levő Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek területeinek nagy része,
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),

- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Egyes részeken a kertés mezőgazdasági területek határosak Natura 2000 területekkel,
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület nem része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➤ **A terület besorolása a TKR-ben:**



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Óreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: nem szükséges
- Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.
- **HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.**

A HÉSZ-ben a kertés mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető rendeltetések az alábbiak szerint módosulnak:

„63.§ (5) Mk-1 és Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető rendeltetések, építmények:

- legfeljebb** 1 db szőlőműveléssel, szőlőfeldolgozással, borturizmussal összefüggő, szálláshelyet nem tartalmazó gazdasági épület,
- legfeljebb 1 db különálló földdel borított pince,**
- legfeljebb 1db** szakrális építmény **műtárgy,**
- d) tűzivíz tározó, de kizárólag zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten.

- (6) Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:
- önálló lakóépület, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer,
 - kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíz tározó,
 - állattartó épület
 - különálló földdel borított pince*
 - szálláshely *nem helyezhető el.*

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

5. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

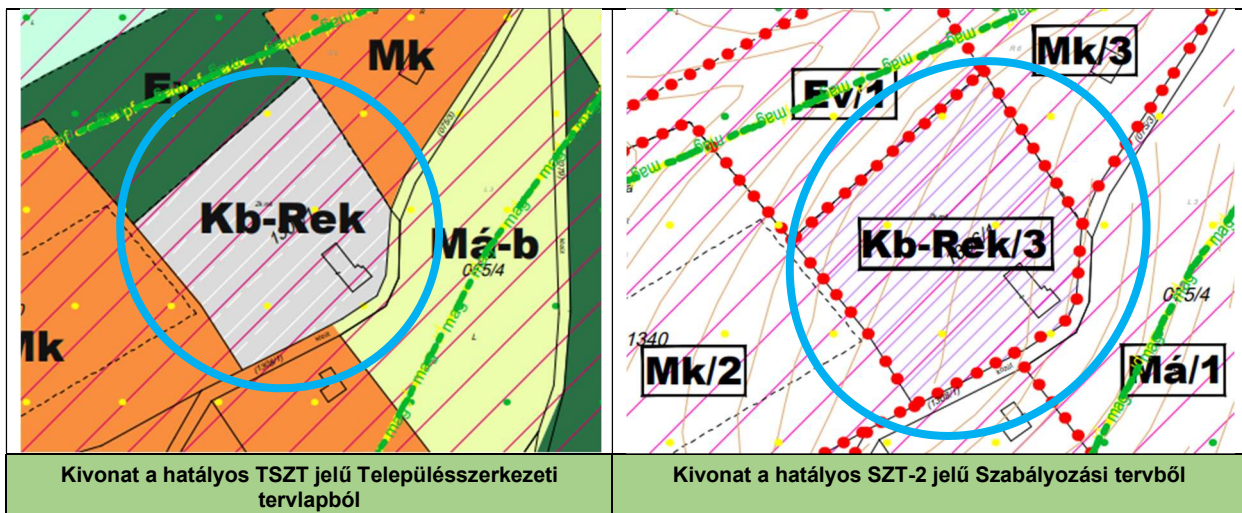
1306/1 hrsz.-ú telek.

➤ **Módosítás tárgya**

A tulajdonos kéri, hogy 1306/1 hrsz.-ú telekre vonatkozó Kb-Rek/3 jelű övezeti előírások körében az épület elhelyezhetősége telekhatártól való minimális távolsága 15 méter helyett 5 méterben legyen meghatározva. Kérelmüket azzal indokolják, hogy a gazdálkodáshoz szükséges építmények ésszerű elrendezése a hatályos szabályozás esetén nem megvalósítható. Kb-Rek/3 jelű övezetbe csak a módosítással érintett terület tartozik. A Képviselő-testület a tulajdonos kérését támogatja.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben beépítésre nem szánt különleges terület—rekreációs terület
- SZT-ben: Kb-Rek/1 jelű övezet



➤ **A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**

- szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

➤ **A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Kertes mezőgazdasági terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,

- Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Vízerosziónak kitett terület övezete,
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Az északi és nyugati telekhatáron határos Natura 2000 területtel,
- Ökológiai hálózat pufferterületébe tartozó terület,
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is) és egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek is.

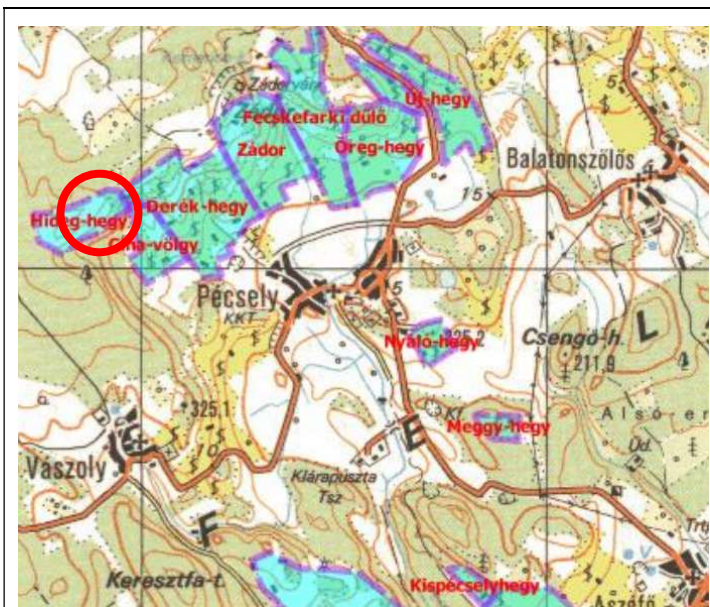
➤ **Örökségvédelmi érintettség:**

- Nincs.

➤ **Egyéb korlátozó tényezők:**

- "Változással érintett, feltételhez kötött fejlesztési terület". A fejlesztés feltételeit a 175/2022. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv 2. melléklete, a Településszerkezeti terv leírás 2.1.1. pontja tartalmazza; „A fejlesztési területen a természetvédelmi hatósággal egyeztetett helyeken és módon helyezhetők el építmények, a területen fellelhető védett élőhelyek védelmének biztosítása mellett.”

➤ **A terület besorolása a TKR-ben:**



Kivonat a TKR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR. 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Óreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: nem szükséges
- Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.
- **HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.**
- A HÉSZ-ben a **Kb-Rek/3** jelű övezet előírásai, a 67.§ (7) bekezdés h) pontja az alábbiak szerint módosul:

67.§ (7) A Kb-Rek/3 jelű övezet előírásai:

- | | |
|---|----------------------|
| a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: | 4 000 m ² |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 30 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 5% |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 3% |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 65% |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,0 m |
| h) A telken belül épület | |

ha) közterület felőli telekhatártól ~~±5~~ 5 m távolságon túl és **Natura 2000 terület határától 10 m távolságon túl,**

hb) a telek többi telekhatártól ~~±5~~ 5m távolságon túl, **kivéve a Natura 2000 területtel határos telekhatárokat, ahol 10 m távolságon túl** helyezhető el.

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

6. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

A kérelmezők a 2001/1, 2001/2, 2007/2, 2007/3, 2002/4, 2025/2, 2025/3 és a 2025/1 hrsz.-ú telkek (a közigazgatási terület déli részén elhelyezkedő, az aszófői kertes mezőgazdasági területek folytatását képező kertes mezőgazdasági területen (Kipécsely-hegy) elhelyezkedő ingatlanok)–az tulajdonosai, de kért módosítás „általános jellegű”, ennél fogva módosítással érintett területeknek az Mk/1 jelű és Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági övezetek azonosíthatók be.

➤ **Módosítás tárgya**

A HÉSZ a „borszőlő termőhelyi kataszter övezetébe” tartozó kertes mezőgazdasági terület övezeteiben minden telek esetében az építés feltételeként határozta meg a „legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telek” meglétét és igazolását, amely szabály szigorúbb, mint a BKÜTrT vonatkozó előírásai. A módosítást követően a HÉSZ előírásai nem lesznek szigorúbbak, mint a BKÜTrT-ben a „borszőlő termőhelyi kataszter övezete” esetében előírt követelmények.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben kertes mezőgazdasági terület
- SZT-ben Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek

➤ **A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**

- Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

➤ **A BKÜKTrT országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Kertes mezőgazdasági terület övezete,
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó terület,
- Tájképvédelmi terület övezetébe tartozik a teljes közigazgatási terület. A módosítással érintett terület nem része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett területek nagy része és egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek is.

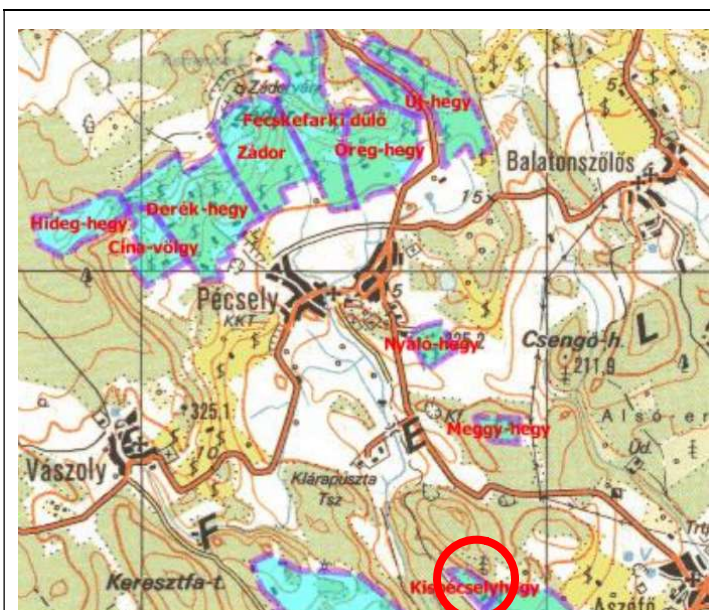
➤ **Örökségvédelmi érintettség:**

- Nincs.

➤ **Egyéb korlátozó tényezők:**

- Nincs.

➤ **A területek besorolása a TKR-ben:**



Kivonat a TKR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”, TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cína-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Óreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)] .

A Tkr. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: nem szükséges.
- Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.
- **HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.**

- A HÉSZ Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek előírásai az alábbiak szerint módosulnak:

63.§ (7) Mk-1 és Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági terület övezeteiben a (6 5) bekezdés szerinti épületek és egyéb építmények az I. minőségi osztályú borszőlőtermőhelyi kataszterbe tartozó telkeken legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, **az I. minőségi osztályú borszőlőtermőhelyi kataszterbe nem tartozó telkeken mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken** helyezhetők el. **I. minőségi osztályú borszőlőtermőhelyi kataszterbe nem tartozó, mezőgazdaságilag műveltnek teleknek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt.**

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A TSZT-ben területfelhasználásváltozásra nem kerül sor.

7. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

0144/4 hrsz.-ú telek. A telek nagysága 2307 m², mezőgazdasági művelés alól kivett terület.

➤ **Módosítás tárgya**

A tulajdonos a 0144/4 hrsz.-ú telekre vonatkozóan olyan övezet kialakítását kéri, amelynek előírásai a meglévő préház romból és boltozott pincéből minimális bővítéssel kápolna és kripta kialakítását lehetővé teszik. (Szakrális rendeltetés megengedése, szakrális rendeltetés esetén legfeljebb 6 méteres épületmagasság.) A tervezett épület bruttó alapterülete legfeljebb 40-50 m². A tulajdonos kérését a Képviselő-testület támogatja.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület
- SZT-ben Má/2 jelű övezet

➤ **A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:**

- mezőgazdasági térség

➤ **A BKÜKTrT országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),

- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó terület,
- Tájképvédelmi terület övezetébe tartozik a teljes közigazgatási terület és a módosítással érintett terület egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➤ **Örökségvédelmi érintettség:**

- Nincs.

➤ **Egyéb korlátozó tényezők:**

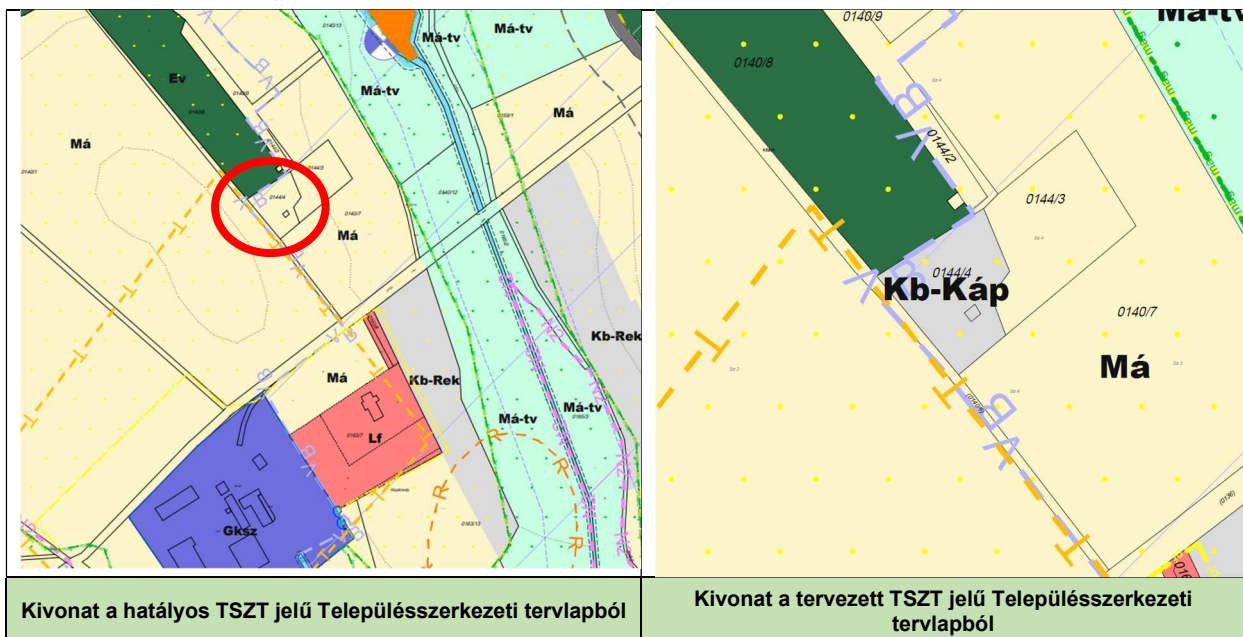
- Vízbázis hidrogeológiai védőidom „B” zónáján belül elhelyezkedő terület.

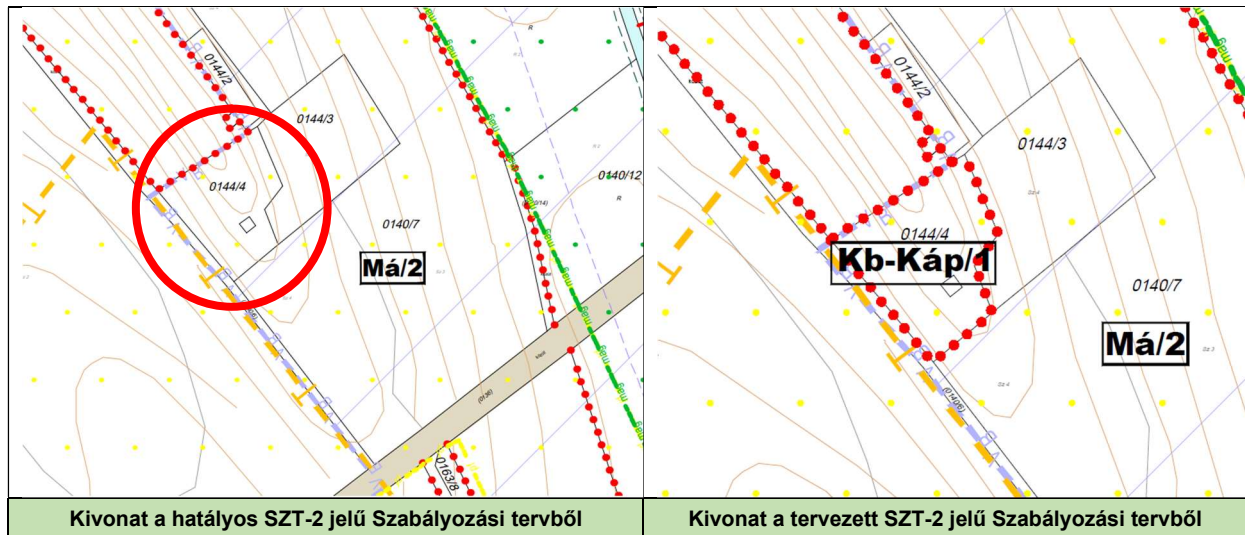
➤ **A terület besorolása a TKR-ben:**

- Településképi szempontból egyéb terület

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: szükséges.
- HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges
- Szabályozási terv módosítása: szükséges.





- A HÉSZ beépítésre nem szánt különleges területekre vonatkozó előírásai kiegészülnek a Kb-Káp/1 jelű övezet előírásaival az alábbiak szerint:

„56. Kápolna területre (Kb-Káp) vonatkozó előírások

68. § (1) Kb-Káp/1 jelű különleges beépítésre nem szánt kápolna területen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) szakrális,
- b) szakrális rendeltetésű épületen belül családi kriptá.

(2) A Kb-Káp/1 jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2 000m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2,5 %, de az átépített épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2,5 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m

(3) Kb-Káp/1 jelű övezetben egy telken egy épület helyezhető el.”

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem. A területfelhasználás-változás beépítésre nem szánt területek között történik.

8. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

teljes közigazgatási terület.

➤ **Módosítás tárgya**

HÉSZ hibajavítások, illetve korrekciók a települési főépítész- és az építéshatósági tapasztalatok alapján, továbbá a környezetvédelméért felelős szervek Tájékoztatási dokumentációra adott véleményükben kért módosítások:

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: nem szükséges.
- Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.

— HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.

Az alábbiak áthúzással jelöljük a HÉSZ-ben ~~törlésre kerülő~~ pontokat és **bold dőlt** betűvel az új előírásokat:

• **1. hibajavítás, illetve korrekció:**

21.§ (1) ~~A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.~~

21.§ (3) A talaj, **a talajvíz, a felszíni- és felszín alatti vizek, valamint a vízbázisok** védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, a szikkasztás még átmenetileg sem alkalmazható.

Marad a 21.§ (3) bekezdés és törlésre kerülne a 21.§ (1) bekezdés

• **2. hibajavítás, illetve korrekció:**

~~28.§ (6) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény használatbavétele után építhető.~~

Maradna a 31.§ (1) bekezdés és törlésre kerülne a 28.§ (6) bekezdés

• **3. hibajavítás, illetve korrekció:**

30.§ (1) Épületek elhelyezése: már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és ~~oldal-~~ és hátsókert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni.

• **4. hibajavítás, illetve korrekció:**

28.§ (2) ~~Kialakult beépítésű területeken az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.~~ Új beépítésű területeken - egyéb szabályozás hiányában - az előkert mélysége 5 m.

32.§ (5) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia.

Kialakult állapot esetén az előkertre vonatkozó szabályokat a 32.§ (5) bekezdés tartalmazza, maradna, de a 28.§ (2) bekezdés utolsó mondatának megtartását megfontolásra javaslom.

• **5. hibajavítás, illetve korrekció:**

32.§ (6) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg **az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.**

a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát

b) ~~sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát~~ Utcaszakaszként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.

• **6. hibajavítás, illetve korrekció:**

33.§ (3) ~~A közigazgatási területen Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a terepalakítás a 8. §. (3) a) pont szerint történhet. Tájképvédelmi~~

szempontból ~~kiemelten kezelendő területen kívüli területeken~~, amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy —a meglévő terepszinthez viszonyított— feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t. 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsúk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsúk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.

• **7. hibajavítás, illetve korrekció:**

33.§ (6) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból, kizárólag szabadsövényként **vagy vadhálóként** létesíthető.

• **8. hibajavítás, illetve korrekció:**

34.§ (1) a) ellentmond 22.§ (7) a) pontnak és b) pontnak: előbbi 30 méternél hosszabb közterületi telekhatárral rendelkező telkekre megengedi a két kocsibehajtót, utóbbi nem, illetve előbbi 4 illetve 6 méterben maximálja a behajtó szélességét, utóbbi 3,5 méterben.

34.§ (1) b) ellentmond 22.§ (7) b)-nek: előbbi szerint csak annak a sarokteleknek lehet két behajtója, amelynek egyik közterületi telekhatára 30 méternél hosszabb, utóbbi szerint minden sarokteleknek. Az ellentmondások kiküszöbölése érdekében az alábbi pontosítások történnek a HÉSZ előírásaiban

34.§ (1) Az építési telkek közúti vagy magánúti kapcsolatát a következők szerint kell biztosítani:

a) az építési övezetek telkein —az (2) bekezdésben meghatározottak kivételével— a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi telekhatáron telkenként vagy 30 méter telekhosszonként egy darab, legfeljebb 4,0 méter szélességű, gazdasági terület és vegyes terület építési övezeteiben legfeljebb 6,0 m szélességű kapubehajtó létesíthető, **kivéve a nyíltárkos vízvezetőhálózat feletti kapubehajtókat. A nyíltárkos vízvezetőhálózat feletti kapubehajtók a 22.§ (7) bekezdése előírásai szerint alakíthatók ki.**

b) a kapubehajtók számának meghatározásánál saroktelek esetén csak az egyik oldali telekhatár hossza vehető figyelembe, azonban a behajtó bármelyik telekhatáron elhelyezhető.

22.§ (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áterezst úgy kell kialakítani, hogy

c) a ~~kocsi~~-kapubehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,

d) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (~~saroktelek kivételével~~),

e) a vízszállítás akadálymentes legyen.

• **9. módosítás jogszabályváltozás miatt:**

A Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 53. §. (1) bekezdés b) 2024. január 1-én hatályba lépett változása miatt, mivel Pécsely teljes közigazgatási területe védett természeti terület (Balaton-felvidéki nemzeti park területe) általános mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el. Ezért az általános mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó előírások az alábbiak szerint módosulnak:

48. Általános mezőgazdasági területek (Má) részletes előírásai

57.§ (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

- a) borvidéki általános mezőgazdasági övezet I. (Má-1 jelű övezet): az övezetbe a kertes mezőgazdasági területen kívüli borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. osztályba tartozó területek tartoznak.
- b) borvidéken kívüli általános mezőgazdasági övezet (Má-2 jelű övezet): az övezetbe az Má-1 övezeten kívüli külterületi általános mezőgazdasági területek tartoznak.
- c) tájgazdálkodási általános mezőgazdasági övezet (Má-3 jelű övezet): az övezetbe azon általános mezőgazdasági területek tartoznak, amely az ökológiai hálózat megterület övezetébe tartoznak.
- d) borvidéki általános mezőgazdasági övezet II. (Má-4 jelű övezet): az övezetbe azon borvidéki általános mezőgazdasági területek tartoznak, ahol borturisztikai építmények is elhelyezhetők.
- e) belterületi kertek mezőgazdasági övezet (Má-5 jelű övezet):

(2) *Általános mezőgazdasági terület övezeteiben új épület nem helyezhető el. Az általános mezőgazdasági terület Má-1, Má-2, Má-3, Má-4 jelű övezeteiben a már jogszerűen beépült telkeken a már meglévő épületek a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő rendeltetéssel megtartható, a településképvédelmi rendeletben a tájbaillő és helyi építési hagyományoknak megfelelő módon felújíthatók.*

~~58.§ (1) Az Má-1 jelű övezetben (borvidéki általános mezőgazdasági terület I.) elhelyezhető rendeltetések, építmények, amennyiben a telek legalább 80% a ténylegesen szőlőműveléssel hasznosított: szőlőtermelési, borászati céli és borturizmust szolgáló, de szállás rendeltetést nem tartalmazó gazdasági építmény.~~

~~(2) Má-1 jelű övezetben nem helyezhető el:~~

- ~~a) szállás rendeltetésű épület, ill. épületen belül szállásrendeltetésű épületrész,~~
- ~~b) önálló lakóépület.~~

~~(3) Az Má-1 jelű övezet előírásai:~~

- ~~a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3 000 m²~~
- ~~b) Beépíthető legkisebb telek területe: 20 000 m² (2 ha)~~
- ~~c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m~~
- ~~d) Beépítési mód: szabadonálló~~
- ~~e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség:
ea) 2-3ha nagyságú telkek esetén legfeljebb 500 m², de egy épület legfeljebb bruttó 250 m² lehet /
eb) 3ha nál nagyobb telekesetén legfeljebb 800 m², de egy épület legfeljebb bruttó 500 m² lehet~~
- ~~f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3% a,~~
- ~~g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m~~
- ~~h) Épületek a telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhetők el.~~

~~(4) Má-1 jelű övezetben gazdasági épületen belül a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító rész akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energiaellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.~~

~~(5) Má-1 jelű övezetben a tulajdonos számára lakórendeltetést biztosító épületrész a beépített bruttó épület alapterület legfeljebb 20% a lehet. A lakórendeltetést biztosító~~

~~épületrész — több épület építése esetén — egy épületben valósítható meg. Önálló lakóépület nem helyezhető el.~~

~~59.§ (1) Az Má 2 jelű övezetben (borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület) elhelyezhető rendeltetések, építmények:~~

- ~~f) szántó művelési ág esetén: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás nem építményei, épületek nem helyezhetőek el,~~
- ~~g) rét, legelő művelési ág esetén:
 - ~~ba) hagyományos, almos állattartás épületei, egyéb építményei,~~
 - ~~bb) a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény~~~~
- ~~c) gyümölcsös művelési ág esetén:
 - ~~ea) a gyümölestermelést, feldolgozást szolgáló építmény,~~
 - ~~eb) a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény~~~~
- ~~d) szőlő művelési ág és ténylegesen szőlőként is művelt telek esetén
 - ~~da) szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény,~~
 - ~~db) a tulajdonos számára szolgáló 1 db lakóépület~~
 - ~~de) borturizmust szolgáló egyéb szálláshely~~~~

~~(2) Az Má 2 jelű övezetben nem helyezhető el:~~

- ~~a) szántó művelés ág esetén épület~~
- ~~b) nem szántó művelési águ területeken önálló lakóépület.~~

~~(3) Az Má 2 jelű övezet előírásai:~~

- ~~a) Kialakítható legkisebb telek területe: ————— 3 000 m²~~
- ~~b) Beépíthető legkisebb telek területe:
 - ~~ba) szántó művelési ág esetén: ————— 200 000 m² (20 ha),~~
 - ~~bb) gyeplő, legelő művelési ág esetén: ————— 50 000 m² (5 ha),~~
 - ~~bc) gyümölcsös művelési ág esetén: ————— 30 000 m² (3 ha)~~~~
- ~~c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: ————— 50 m~~
- ~~d) Beépítési mód: ————— szabadonálló~~
- ~~e) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:
 - ~~ea) szántó művelés esetén: ————— 0 %,~~
 - ~~eb) gyeplő, legelő művelés esetén: ————— 1%, de legfeljebb 800m²~~
 - ~~ec) gyümölcsös művelés esetén: ————— 1%, de legfeljebb 800m²~~~~
- ~~f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:
 - ~~fa) szántó művelés esetén: ————— 0 %,~~
 - ~~fb) gyeplő, legelő művelés esetén: ————— 1%, de legfeljebb 100m²~~
 - ~~fc) gyümölcsös művelés esetén: ————— 1%, de legfeljebb 200m²-~~~~
- ~~g) Legnagyobb épületmagasság: ————— 4,0 m~~
- ~~h) Épületek a telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhetőek el.~~

~~(4) Má 2 jelű övezetben gazdasági épületen belül a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító rész akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energiaellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.~~

~~(5) Má 2 jelű övezetben a tulajdonos számára lakórendeltetést biztosító épületrész beépített terület legfeljebb 10 %-a lehet. A gazdasági épületben kialakított lakóegység lakás bruttó alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.~~

~~(6) Má 2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy~~

~~tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 50 ha (500.000 m²) nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi következő feltételnek megfelelnek:~~

- ~~a) a birtoktesthez tartozó, mezőgazdasági művelés alatt álló telkek legalább 50%-a Pécsely közigazgatási területén található, a többi területe a szomszédos településeken,~~
- ~~b) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembevételre.~~
- ~~c) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken amelyekről nyilvántartást kell vezetni épületet elhelyezni nem lehet.~~

~~(7) Az (5) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított összes beépíthetősége, a birtokközponton és a kiegészítő központ telkén is kihasználható. A birtokközpontra és a kiegészítő központra vonatkozó előírások:~~

- ~~a) egy birtoktesten egy birtokközpont helyezhető el, amely telkének legalább 20.000 m² (2 ha) nagyságot el kell érnie,~~
- ~~b) egy birtoktesten az egy birtokközpont mellett egy kiegészítő központ is kialakítható, amely telkének legalább az 5.000 m² nagyságot el kell érnie~~
- ~~c) birtokközpont és a kiegészítő központ olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.~~
- ~~d) a birtok központ és kiegészítő központ telkén elhelyezhető rendeltetések, építmények:
da) a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény,
db) a tulajdonos számára szolgáló egy db gazdasági épület részeként megépített lakóegység
de) lovasturizmust szolgáló épület,
dd) ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési águ és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek,~~
- ~~e) a birtok központ és kiegészítő központ telkén nem elhelyezhető rendeltetések, építmények:
ea) szálláshely,
eb) önálló lakóépület.~~
- ~~f) a birtokközpont és a kiegészítő központ össz beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a birtoktesthez tartozó telkek összterületének legfeljebb 1 % a, de:
fa) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 10 % lehet a beépítettség, de az össz beépítés nem lehet nagyobb 1000m² bruttó alapterületnél,
fb) a kiegészítő központ területére vetítetten legfeljebb 10 % lehet a beépítettség, de az össz beépítés nem lehet nagyobb 500m² bruttó alapterületnél,~~
- ~~g) birtokközpont területén gazdasági épületen belül egy lakóegység a tulajdonos számára, kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben tartózkodást indokoltá teszi. A gazdasági épületben kialakított lakóegység lakás bruttó területe legfeljebb 100 m² lehet. Önálló lakóépület nem helyezhető el.~~
- ~~h) birtokközpont és kiegészítő központ telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védő zöldfelületet kell telepíteni.~~

~~(8) Birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki a Szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat ökológiai folyosó területébe tartozó területen, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen.~~

~~60.§ (1) Má-3jelű övezetben (tájgazdálkodási általános mezőgazdasági terület) épületek nem helyezhetők el. Az övezet területén kizárólag a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény helyezhető el.~~

~~(2) Má-3-jelű övezet területén a SZ-2-jelű Szabályozási terven „záportározó elhelyezhető” jelel jelölt területen vízjogi létesítési engedély alapján záportározó elhelyezhető.~~

~~61.§ (1) Az Má-4-jelű övezetben (borvidéki általános mezőgazdasági terület II.) elhelyezhető rendeltetések, építmények, amennyiben a telek legalább 80%-a ténylegesen szőlőműveléssel hasznosított:~~

- ~~a) szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény,~~
- ~~b) borturisztikai szolgáltató és borászati épületek,~~
- ~~c) szálláshely,~~
- ~~d) lakóépület,~~
- ~~e) szakrális építmény.~~

~~(2) Az Má-4-jelű övezetben nem helyezhető el önálló lakóépület.~~

~~(3) Az Má-4-jelű övezet előírásai:~~

- ~~a) Kialakítható legkisebb telek területe: 20 000 m²(2 ha)~~
- ~~b) Beépíthető legkisebb telek területe: 20 000 m²~~
- ~~c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m~~
- ~~d) Beépítési mód: szabadonálló~~
- ~~e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség: 2%~~
 - ~~ea) borturisztikai szálláshely és lakófunkciójú épületek esetén legfeljebb bruttó 200 m²lehet,~~
 - ~~eb) borturisztikai szolgáltató és borászati épületek esetén legfeljebb bruttó 800 m²lehet~~
- ~~f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0%,~~
- ~~g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m~~
- ~~h) Épületek a telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhetők el.~~

~~(4) Az Má-4-jelű övezetben egy ingatlanon több épület is elhelyezhető, de a közöttük lévő távolság az építménymagasságuk átlagának legalább ötszöröse kell legyen.~~

~~62.§ Az Má-5-jelű övezetben (belterületi kertek mezőgazdasági terület) épületek nem helyezhetők el.~~

• **10. hibajavítás, illetve korrekció:**

63.§ (2) E § alkalmazásában a zártkerti művelés alól kivont területek kertes mezőgazdasági területeknek minősülnek, épületek egyéb építmények szabályozási **terven** jelölt övezet előírásai szerint helyezhetők el.

• **11. módosítás: környezetvédelméért felelő szerv véleménye miatt:**

63.§ (6) Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) önálló lakóépület, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer,
- b) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, **tájgazdálkodási célú víztározó**,
- c) állattartó épület,
- d) különálló földdel borított pince,

e) szálláshely *nem helyezhető el.*

• **12. hibajavítás, illetve korrekció**

63.§ (7) Mk-1 és Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági terület övezeteiben a (6 5) bekezdés szerinti épületek és egyéb építmények legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken helyezhetők el.

(8) Az Mk-1 jelű övezet előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe:	3 000 m ²
f) Beépíthető legkisebb telek területe:	3 000 m ²
g) Beépíthető telek legkisebb szélessége:	14 m
h) Beépítési mód:	szabadonálló
i) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség:	3%, de legfeljebb 100 m ²
j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke:	3%, de legfeljebb 100 m ²
k) Legnagyobb épületmagasság:	3,5 4,0 m
l) Lejtő felőli homlokzat magasság:	6,5 m

.....

(10) Mk-1 és Mk-2 jelű övezetekben egy telken legfeljebb egy (6 5) bekezdés szerinti gazdasági épület *és egy különálló földdel borított pince, valamint egy szakrális műtárgy* helyezhető el.

• **13. hibajavítás, illetve korrekció:**

66.§ (2) Sportterület *építési* övezetekben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.

• **14. hibajavítás, illetve korrekció:**

67.§ (1) A Szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt rekreációs terület *építési* övezetekben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a pihenés,
- testedzés, sportolás,
- játék,
- ismeretterjesztést,
- idegenforgalmi,
- vendéglátás
- szállás
- a fenntartást szolgáló.

• **15. hibajavítás, illetve korrekció:**

68.§ (2) Kb-Bmü/1 jelű különleges *beépítésre* nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen lakóépület nem helyezhető el, lakórendeltetés sem alakítható ki épületen belül.

- **16. hibajavítás, illetve korrekció:**

69.§ (1) A Szabályozási terven Kb-V jellel jelölt, Zádor-vár ~~építési~~ övezetben építési és egyéb átalakítási, felújítási munkák végzése kizárólag a rekonstrukció megvalósítása érdekében a történelmi örökség figyelembevételével történhet.