

PÉCSÉLY KÖZSÉG
„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
ÉS
„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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



2022. október



PÉCSELY KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS „ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Dokumentációk:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VII. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

FŐÉPÍTÉSZ:

Kéri Katalin

TERVEZŐK:

TelepülésrendezésPápai Építész Stúdió Kft.
8500 Pápa, Eötvös u. 24.Mezei László okl. építészmérnök
TT/É 19-0006/07**Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem**TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.Auer Jolán vezető terület- és településtervező
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TT1,TK/1, TR 01-5003

Pisák Brigitta okl. tájépítészmérnök

KözlekedésMOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 GÖD, Bodza u. 2.Dr. Maccsinka Klára közlekedéstervező
KÉ-T, TRk-T/K1-d1**Közmű**KÉSZ Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.Hanczár Emőke
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2418Bíró Attila okl. építőmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2456**Régészet**

Dr. Tankó Károly régész (szakértői nyilvántartási szám OKM 289/2008)

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Pécsely Község Önkormányzata 2018-ban döntött a Településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK) 2019-ben pedig az az új településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) készítéséről. Új településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TRE a teljes közigazgatási területre készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet mellékleteiben szereplő tartalommal.

A tervezési feladatokkal az Önkormányzat a Pápai Építész Stúdió Kft.-t bízta meg. A TFK, valamint a TRE készítése egymást követően történik.

A TFK és a TRE megalapozásához közös Megalapozó vizsgálatok készülnek. A Megalapozó vizsgálatokkal párhuzamosan elkészültek a Települési örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati munkarészei is—aktualizálva az Értékleltárt is. A Települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet mellékletében szereplő tartalommal készül.

A TAK-ot és a TKR-t Pécsely Önkormányzata 2017. decemberében elfogadta.

Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készül, közös szakági Alátámasztó javaslatok készülnek majd.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek/kerülnek dokumentálásra:

I. Megalapozó vizsgálatok

II. Településfejlesztési koncepció — elfogadva a 77/2020. (X.2.) önkormányzati határozattal

III. Településszerkezeti terv

IV. Helyi építési szabályzat

V. Alátámasztó javaslatok

VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány

VII. Települési környezeti értékelés

A TRE a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti ún. teljes eljárással kerül egyeztetésre.

Jelen tervdokumentáció

Pécsely Község „új” településfejlesztési koncepció, „új” településrendezési eszközök készítése

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

c. Végző véleményezési tervdokumentáció.

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022. (.....) önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról

Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Technológiai és Ipari Minisztérium, Nemzeti Földügyi Központ, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. RÉSZ

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A HÉSZ lehatárolja az egyes helyi építési övezeteket és övezeteket, és meghatározza azok jellemzőit, különösen:
1. a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést,
 2. az építési övezet, övezet, jelét és határát,
 3. a beépítés módját,
 4. a kialakítható telek legkisebb területét,
 5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,
 6. a zöldfelület legkisebb mértékét, s annak olykor helyhez kötött elemeit,
 7. a megengedett legnagyobb épületmagasságot,
 8. a közműellátás mértékét és módját,
 9. a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírásokat,
 10. egyéb sajátos építési követelményeket,

valamint tartalmazza

11. a meglévő és tervezett szabályozási vonalat,
12. egyéb jogszabály által meghatározott védőterületet és védősávot,
13. egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását,

(2) A HÉSZ rajzi mellékletén, a Szabályozási terveken ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:

- a) a kötelezően alkalmazandók a szabályozás alapelemei és másodlagos elemei, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.
- b) tájékoztató jelleggel a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek, amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani,
- c) egyéb tájékoztató elemként, minden olyan elemet, mely nem tartozik az a)-c) pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.

2. § (1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezik a következő mellékletek:

- a) **1. melléklet: Szabályozási terv I. (Belterület), SZT-1 jelű tervlap**
- b) **2. melléklet: Szabályozási terv II. (Külterület), SZT-2 jelű tervlap**

(2) A rendelet részét képezik a következő függelékek:

- a) **1. függelék: Országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek**
- b) **2. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke**
- c) **3. függelék: Országos vagy nemzetközi védettség alatt álló természeti értékek**

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Alapellátás, alapellátást szolgáló épület*: A lakosság mindennapi kereskedelmi- szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.
2. *Egyedi zárt szennyvíztároló*: olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes kialakítású, és amely időszakos ürítéséhez a feltételek biztosítottak.
3. *Fasor*: út, sétány mellett azonos távolságra ültetett fákból álló vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló, növénytelepítés.
4. *Fekvő telek*: olyan korábban kialakult közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.
5. *Háromszintű növényállomány*: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
6. *Kialakult állapot*: Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. Olyan övezet, építési övezet és annak paramétere, amely kialakulása korábban, a jelenleg megadható paraméterektől eltérő módon történt meg.
7. *Kerti építmények*: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolás céljára szolgáló építmény. A műtárgynak nem minősülő kerti építmény alapterülete a 20m²-t nem haladhatja meg.
8. *Ligetes növényállomány*: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa kerül ültetésre.

9. *Melléképület*: Belterületen elhelyezkedő telek és a telken álló főépület, fő rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő következő rendeltetésű építmények.
- járműtároló
 - nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
 - kazánház,
 - műterem,
 - kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
10. *Nagy létszámú állattartó építmény*: az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. függelékében meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
11. *Saroktelek*: olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.
12. *Szabad sövény*: olyan helyi, őshonos, fásszárú cserje- és fajokból álló növényesáv, amelynek természetesen vagy mesterségesen kialakult felülete alakítható, a kialakítás minden esetben a vadak mozgását korlátozza. Magassága maximum 1,8 m. A sövény növényegyedei a telekhatártól legalább 1 m távolságra ültethetők.
13. *Tájbaillő épület*: a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek és a vonatkozó tájvédelmi szabványoknak (MSZ 20370:2003, MSZ 20376-3:1999) megfelelő épület.
14. *Telekmélység*: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
15. *Telekszélesség*: a földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.
16. *Terepszint alatti beépítettség mértéke*: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
17. *Útsorfa*: egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
18. *Vendéglátás*: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
19. *Védőfásítás, védő-zöldfelület*: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
20. *Zavaró hatású tevékenység*: A falusias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

3. Belterülethatár módosítás

4. § A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületbe vonás kizárólag a bevonandó területet érintő szabályozási terven ábrázolt közterületi telekalakítás végrehajtása utáni állapotra és a természetvédelmi hatóság előzetes egyetértő véleményezésének csatolásával kérhető.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
- közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,
 - köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
 - egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
 - esővédő, utas-váró, telefonfülke,
 - alkalmi vásárok építményei,
 - árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembe vétele mellett,
 - vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, amennyiben annak kialakítása során az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
 - park és játszótér építményei.
- (2) Pavilon jellegű építmény a település belterületén köz- és zöldterületeken csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, az övezeti szabályozás szerint, határozott időtartamra, amennyiben annak kialakítása során:
- az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó, továbbá a munkahelyek munkavédelmi követelményeit szabályozó jogszabály¹ előírásai teljesülnek,
 - az építmény közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvízelvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

¹ a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet

5. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, „várostűrő” növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak legalább 4 parkolóállásokként útsorfából telepített, fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

III. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

6. Telekalakítás

7. § (1) A Szabályozási terv I. és Szabályozási terv II. tervlapokon tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (2) A Szabályozási terv I. és Szabályozási terv II. tervlapokon javasolt telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
- (3) A közigazgatási területén jogszabályban meghatározott nyeles telek nem alakítható ki.
- (4) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (5) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb a vonatkozó építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszerese lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.
- (6) Az „Magyar-Pécsely” településrész területén a már kialakult telkek utcára merőlegesen megszüntethetők, ha a kialakuló telkeken már áll lakóépület, és az oldalhatáron min. 4m biztosítható.

IV. Fejezet

A TÁJ-, A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE, VALAMINT A KLÍMVÁLTOZÁS HATÁSAINAK ELKERÜLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. Tájvédelem

8. § (1) A Szabályozási terv I. és Szabályozási terv II. tervlapok feltüntetik Pécsely közigazgatási területét érintő Balaton-felvidéki Nemzeti Parki védett és fokozottan védett területeket, ex lege védett területeket, Natura 2000 területeket, az ökológiai hálózat magterületeket, ökológiai folyosó területeket, puffertületeket, (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területeket), valamint a tájképvédelmi területeket és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket (a továbbiakban: tájvédelmi érintettségű területeket). Pécsely teljes közigazgatási területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe, valamint tájképvédelmi terület.
- (2) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett és fokozottan védett területein és ex lege védett területeken építmények elhelyezése, a tevékenységek folytatása a vonatkozó jogszabályok és Természetvédelmi kezelési terv alapján, Natura 2000 területeken a vonatkozó jogszabályok és Fenntartási terv alapján történhet.

- (3) A tájképvédelmi területeken és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken építmények elhelyezése, a tevékenységek folytatása a vonatkozó jogszabályok szerint történhet.
- (4) A Szabályozási terv I. és Szabályozási terv II. tervlapokon lehatárolt ökológiai hálózat magterületein, ökológiai folyosó területein és pufferterületein építmények elhelyezése, a tevékenységek folytatása a vonatkozó jogszabályok szerint történhet.
- (5) Amennyiben egy telket az (1) bekezdés szerinti természetvédelmi érintettségek és tájvédelmi érintettségek közül:
 - a) egymással átfedve több természetvédelmi és tájvédelmi érintettség is fedi, akkor az egyes természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait együttesen kell érvényesíteni – azonos tartalom esetén általános szabályként a szigorúbb előírást kell alkalmazni;
 - b) ha a természetvédelmi vagy tájvédelmi érintettség csak a telek egy részét érinti, akkor a természetvédelmi és tájvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintettség telekre eső részén kell alkalmazni, a nem érintett telekrészekre az adott övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók.

8. A levegő védelme

9. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (üdülőterületet, különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet), valamint a (2) bekezdés szerinti levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeket.
- (2) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, sport- és szabadidős beépítésre nem különleges szánt terület, valamint természetvédelmi, tájvédelmi szempontból kiemelkedően értékes területek erdőterületein rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.
 - (3) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.
 - (4) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park fokozottan védett területei, az ökológiai hálózat magterületei, a Natura 2000 területek területei és a borszőlőtermőhelyi kataszterbe tartozó I. minőségi osztályú területek levegő-tisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

9. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

10. § A Vt., Vi..., Gksz..., Üü... jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

10. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme

11. § (1) Pécsely teljes közigazgatási területén bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni, új bányatelek nem létesíthetők.
- (2) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

- (3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (4) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ill. építmény nem helyezhető el.
- (6) A vízfolyások mentén a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével, új épület és egyéb építmény nem helyezhető el:
 - a) külterületen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett és fokozottan védett területein, ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyósó területein, Natura 2000 területeken haladó szakaszai mentén a partvonaltól számított 50-50 m széles területsávban,
 - b) az a) pontba nem tartozó szakaszai mentén a vízfolyás jogszabályban meghatározott kezelési sávjában
- (7) Az (5) bekezdés szerinti területsávokon belül elhelyezkedő, meglévő épületek sem horizontális, sem vertikális irányban nem bővíthetők, kizárólag állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
- (8) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

11. A környezeti zaj elleni védelem

12. § (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.
- (2) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen
- a) kórtermek és betegszobák,
 - b) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,
 - c) foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
 - d) lakószobák lakóépületekben,
 - e) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
 - f) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
 - g) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
 - h) éttermek, eszpresszók,
 - i) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei,
 - j) várótermek

kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

12. Hulladékok kezelése

13. § (1) Lakó-, vegyes- és üdülő-területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék —különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék—.
- (2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (3) A közigazgatási területen más településről érkező hulladék lerakással történő ártalmatlanítása és a hulladékok talajban történő hasznosítása tilos.

V. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

14. § (1) A tűzvíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzvíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzvíz-igényt feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz-ellátást biztosítani.
- (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működéskére.

VI. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK

15. § (1) A **közúthálózat** elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területek mentén az út tengelyétől számítva a következő szélességű védőtávolságokat kell biztosítani:
- az országos mellékutak nyomvonala mentén 50-50 m,
 - feltárási utak mentén az úttengelytől számított 3-3 m.
- (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (3) Az (1) bekezdés b) pont szerinti védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el, meglévő épület nem bővíthető.
16. § (1) **Szennyvízáttemelő** műtárgy védőtávolsága, ill. potenciális hatásterülete:
- Elkészült hatásvizsgálat hiányában
 - védelem nélkül 150 m
 - bűzzárral ellátva 20 m
 - hatásvizsgálat alapján megállapított méret.
- (2) Szennyvízáttemelő műtárgy (1) bekezdés a) pont szerinti potenciális hatásterületén bűzhatás előfordulhat, potenciális hatásterületen belül lakó, üdülő, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási rendeltetésű épület ennek figyelembevételével helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag ennek figyelembevételével termelhető

- (4) Szennyvízátelőelő mőűtárgy (1) b) pont szerinti hatásvizsgálat alapján megállapított védőtávolságán belül kizárólag olyan rendeltetéső épőület, egyéb építmény helyezhető el, amelyet a környezeti hatásvizsgálat vagy szakhatóságí engedély megenged.
17. § Az SZT-1, SZT-2 jelőű szabályozási terveken feltőűntetett, a közigazgatási területet érintő vízbázisok belső- és külső védőterületein, valamint az „A” és „B” jelőű hidrogeológiai védőidomokkal érintett területeken érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényőű követelményeket és korlátozásokat..

VII. Fejezet

KÖZMŐ ELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

13. Közművek létesítésére vonatkozó általános előírások

18. § (1) A meglévő és a tervezett közcélőű közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni. (A közhálózatok kizárólag a közterület és a magánterület határáig haladhatnak.)
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Új közforgalmú út építése esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejőű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felőűjításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
 - b) új magán út építése, meglévő magánút rekonstrukciója esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekör és új vezeték fektetésekör a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességőű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg

- b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsonalra építésével kell megoldani.

14. Közművesítés mértékének az előírása

19. § Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
- aa) a teljes közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
- ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

15. Vízellátás

20. § (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsonalra hálózattal együtt építhető. Ettől eltérni kizárólag abban az esetben lehet, ha a mezőgazdasági tevékenység folytatása tartós emberi ottléte nem igényel.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

16. Szennyvízelvezetés

21. § A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A településen létesítendő szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (3) A talaj, talajvíz védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, a szikkasztás még átmenetileg sem alkalmazható.
- (4) Beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

- bd) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, annak akinek érdekében a beruházás történik ki kell építenie a közcsatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek, vízfolyások karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- a) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a rendelkezésre álló befogadni a többlet vizet nem tudja, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áterezst úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

18. Villamosenergia ellátás

23. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

19. Földgázellátás

24. § (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
- a berendezés csak a telkek előkertjében,
 - udvarán,
 - az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

20. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

25. § (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
- klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
 - napenergia hasznosító berendezés a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
 - napenergia hasznosító berendezés telepítését, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén max 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki.
- (2) Közcélu, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető.

21. Vezetékes elektronikus hírközlés

26. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

22. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

27. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a Településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet rögzíti.

VIII. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. Építés általános feltételei

28. § (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telekrész övezetbe eső területének megfelelően.
- (2) Kialakult beépítésű területeken az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaszakasként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítésű területeken —egyéb szabályozás hiányában— az előkert mélysége 5 m.
- (3) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (4) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (5) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel egybeépítve, legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (6) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény használatbavétele után építhető.
- (7) Az építési övezetekben melléképítmények az építési helyen kívül, beépítésre nem területek övezeteiben a telekhatártól mért 3 méteres távolságon belül nem helyezhetők el, kivéve:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;
 - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
- ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
- cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m² lehet.
- (8) A műtárgynak nem minősülő kerti építmények brutto alapterülete legfeljebb 20 m² lehet.
- (9) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (10) Az település teljes közigazgatási területén mobilház, konténerház, faház (homlokzati megjelenésében jellemzően fa anyagból készülő épület), rönkház, lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

24. Beépítési mód, építési hely

29. § (1) A Szabályozási terveken szereplő építési övezeti, övezeti jelekben a „K” jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti.
- (2) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.
- (3) Új épület előkerti építési vonalának —már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén— a kialakult állapothoz kell igazodnia.

- (4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben —amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik— az előkerti építési határvonal a telekhatártól számítva:
 - a) lakóövezetek esetében: 5 m;
 - b) gazdasági övezetek esetében: 10 m;
 - c) egyéb övezet esetében: 5 m.
 - (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4,0 méter.
 - (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület oldalhatáron álló homlokzatának magassága nem haladhatja meg az övezeti előírás szerinti épületmagasság értékét.
 - (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
 - (8) 14 m-nél szélesebb telek esetében oldalhatáron álló és zártosú beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként, zártosú beépítés esetén oldalhatáron állóként is elhelyezhető, kivéve ha a szabályozási terv kötelező oldalhatáron elhelyezést ír elő.
30. § (1) Épületek elhelyezése:
- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldal- és hátsókert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni.
 - (2) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
 - (3) A telkeken az építési övezetekben a megengedettnél nagyobb számú, jogszerűen épített épület megmaradhat, felújítható, de nem bővíthető. Bontásuk esetén új épület a telekre vonatkozó építési övezet előírásai szerint építhető.
31. § (1) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény vagy mellékrendeltetésű épület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb, 3,5 m magastetős kialakítás esetén a terepcsatlakozáshoz viszonyított gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
 - (3) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

25. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

32. § (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg jelen rendelet hatályba lépése előtt-valósult meg, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken a jogszerűen meglévő épület felújítható, átalakítható, de a telek beépítettsége nem növelhető, az építési övezetre, övezetre vonatkozó épületmagasság érvényesíthető a felújítás vagy átalakítás során.
 - (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult beépítési magasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az beépítési magasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő beépítési magasságot kell az építési telken alkalmazni.

- (4) Zárt sorú beépítés esetén az épület mélysége a szomszédos épületek a telektömbre jellemző mélységéhez illeszkedjen.
- (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.
- (6) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg:
 - a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát
 - b) sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát Utcaszakasként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.
- (7) Kialakult teleknagyság út szabályzás következtében a beépíthető teleknagyság alá csökken, a telek akkor is beépíthető, de a csökkent területnagysággal kell a beépíthetőség nagyságát meghatározni.

26. Tereprendezés, támfal, kerítés

33. § (1) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
- (2) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
 - (3) Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a terepalakítás a 8. §. (3) a) pont szerint történhet. Tájékvédelmi 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 rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
 - (4) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
 - a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
 - (5) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
 - (6) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból, kizárólag szabadsövénnyként létesíthető.

27. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

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.

- b) a kapubehajtók számának meghatározásánál saroktelek esetén csak az egyik oldali telekhatár hossza vehető figyelembe, azonban a behajtó bármelyik telekhatáron elhelyezhető,
- (2) Közforgalmat is lebonyolító út menti ingatlanok, építmények megközelítését biztosító útcsatlakozás egyedi méretezés alapján létesíthető.
- (3) Amennyiben az építési telek több közterülettel is határos, a gépjárművel való kiszolgálást —az üzemanyagtöltő állomások kivételével— az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

28. Gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások

35. § (1) A beépítésre szánt területeken az új, és meglévő építmények esetében az azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületek az OTÉK és a HÉSZ előírásait együttesen betartva helyezhetők el.
- (2) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

29. Állattartás céljára szolgáló építmények

36. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
 - b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

II. RÉSZ

RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

30. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai

37. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 8 m-es beépítési magasságú lakóépületek, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterületen a következőkben felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetőek el:
- a) lakó,

- b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sportépítmény.
- (3) Falusias lakóterületen nem helyezhetők el:
- a) mező- és erdőgazdasági rendeltetésű épület,
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) parkolóház,
 - d) gazdasági rendeltetésű épület,
 - e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy kétlakásos vagy két egy lakásos lakóépület, egy melléképület és egy kerti építmény helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben telken belül lakórendeltetési egységenként (lakásonként) legalább egy parkolóhely kötelezően kialakítandó.

31. Falusias lakóterület (Lf) részletes előírásai

38. § (1) Az **Lf/1** jelű építési övezetbe a jellemzően már kialakult falusias lakóterületek tartoznak. Az Lf/1 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- c) Beépítési mód: oldalhatáronálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0%
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- h) A telken belül
 - ha) az előkert legkisebb mérete: kialakult állapothoz igazodó
 - hb) a hátsókert legkisebb mérete: 6 m

(2) Lf/1 építési övezetben tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.

(3) Az **Lf/2** jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 18 m
- c) Beépítési mód: oldalhatáronálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0%
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- h) A telken belül

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ha) az előkert legkisebb mérete: | kialakult állapothoz igazodó |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 6 m |
- (4) Az **Lf/3** jelű építési övezet részletes előírásai:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 1100 m ² |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 20 m |
| c) Beépítési mód: | oldalhatáronálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,0 m |
| h) A telken belül | |
- | | |
|-----------------------------------|--|
| ha) az előkert legkisebb mérete: | a Zádorvári út, Fő utca és a 175 hrsz-ú patak által határolt tömbben a kialakult állapothoz igazodó, máshol 7m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 6 m |
- (5) Az **Lf/4** jelű építési övezet részletes előírásai:
- | | |
|--|--------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 600 m ² |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 20 m |
| c) Beépítési mód: | oldalhatáronálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 5 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
| h) A telken belül | |
- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ha) az előkert legkisebb mérete: | kialakult állapothoz igazodó |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 6 m |
- (6) Az **Lf/5** jelű építési övezet részletes előírásai:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 3000 m ² |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 40 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0% |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 60 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,0 |
| h) A telken belül | |
- | | |
|-----------------------------------|------|
| ha) az előkert legkisebb mérete: | 7 m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 10 m |

32. Intézmény területek (Vi) általános előírásai

39. § (1) Az intézményterület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Intézményterületen az (1) bekezdés szerinti rendeltetéseken túlmenően a következőkben felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetőek el:
- hitéleti,
 - oktatási
 - kereskedelmi,
 - szolgáltató,
 - vendéglátás,
 - kulturális,
 - közösségi szórakoztató,
 - sport,
- (3) Intézményterületen nem helyezhetőek el:
- önálló lakóépület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő;
 - állattartás céljára szolgáló épületek, építmények.
- (4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Intézmény terület építési övezeteiben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.

33. Intézmény területek (Vi) részletes előírásai

40. § (1) A **Vi/1** építési övezetben kizárólag egyházi és ahhoz kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(2) **Vi/1** jelű építési övezetben lakó rendeltetésű egység nem helyezhető el.

(3) Az **Vi/1** jelű építési övezet részletes előírásai:

- | | |
|--|--------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 900 m ² |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 18 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 50 % |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | |
| ga) kialakult (meglévő templom) | |
| gb) új, nem templom épület esetén | 4,5m |
| h) A telken belül | |
| ha) az előkert legkisebb mérete: | 7 |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 10 m |

(4) **Vi/1** jelű építési övezetben egy telken egy kerti építmény helyezhető el.

(5) A **Vi/2** jelű építési övezet részletes előírásai:

- | | |
|--|--------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | kialakult |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 20 % |

- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0%
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert legkisebb mérete épületbővítés vagy új épület esetén: 5 m
 - hb) a hátsókert legkisebb mérete: 15 m
- (6) A **Vi/3** jelű építési övezetben kizárólag a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, valamint vendéglátás célját szolgáló épület helyezhető el.
- (7) A **Vi/3** jelű építési övezet részletes előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: kialakult
 - b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: kialakult
 - c) Beépítési mód: szabadonálló
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0%
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert legkisebb mérete: 5 m

34. Településközpont vegyes terület (Vt) általános előírásai

41. § (1) A településközpont vegyes terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen a következő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi,
- e) szolgáltató,
- f) szállás,
- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,
- j) kulturális,
- k) közösségi szórakoztató.
- l) sport.

(3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) gazdasági rendeltetésű épület,
- c) állattartó építmény
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

- (4) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.

35. Településközpont vegyes terület (Vt) részletes előírásai

42. § (1) Az **Vt/1** jelű építési övezet részletes előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe:	1100 m ²
b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:	30 m
c) Beépítési mód:	szabadonálló
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	40%
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	20 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány:	40%
g) Legnagyobb épületmagasság:	4,5 m
h) A telken belül	
ha) az előkert legkisebb mérete:	5 m
a Templom utca felől	0 m

- (2) A **Vt/2** jelű építési övezet előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe:	2500 m ²
b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:	50 m
c) Beépítési mód:	szabadonálló
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	30%
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	0%
f) Legkisebb zöldfelületi arány:	20%
g) Legnagyobb épületmagasság:	4,5m
h) A telken belül	
ha) az előkert legkisebb mérete:	7 m
hb) a hátsókert legkisebb mérete.	7 m

- (3) Vt/2 jelű övezetben lakófunkció nem helyezhető el.

- (4) A **Vt/3** jelű építési övezet előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe:	750 m ²
b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:	20 m
c) Beépítési mód:	oldalhatáron álló
d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	50 %
e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	0%
f) Legkisebb zöldfelületi arány:	20%
g) Legnagyobb épületmagasság:	4,5m
h) A telken belül	
ha) az előkert legkisebb mérete:	kialakult
hb) a hátsókert legkisebb mérete.	1,5 m

- (5) A Vt-2 jelű építési övezetben a meglévő gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületek megmaradhatnak, de gazdasági rendeltetés céljára nem bővíthetők. Az övezet területén új gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

36. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) általános előírásai

43. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhat:
- gazdasági,
 - termelő vagy raktározási,
 - kereskedelmi,
 - egészségügyi és
 - az a)–d) rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést,
 - kerti építmény csak egészségügyi rendeltetés esetén építhető, telkenként legfeljebb két db.
- (3) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken nem helyezhető el a következő rendeltetéseket tartalmazó épület:
- közösségi szórakoztató,
 - kulturális,
 - sport,
 - önálló lakóépület, valamint lakórendeltetés sem alakítható ki épületen belül.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

37. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) részletes előírásai

44. § (1) A **Gksz/1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|-----------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 30.000 m ² (3ha) |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 100 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 15 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0% |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 6,5 m |
| h) A telken belül | |
| ha) az előkert legkisebb mérete: | 15 m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 15 m |
| hc) oldalkert legkisebb mérete: | 15 m |
- (2) A **Gksz/2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 5.000 m ² |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 50 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 20 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0% |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |

- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telken belül
 - ha) az előkert legkisebb mérete: 15 m
 - hb) a hátsókert legkisebb mérete: 15 m
 - hc) oldalkert legkisebb mérete: 15 m

38. Üdülőházas terület általános előírásai

45. § (1) Az üdülőházas üdülőterületen kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping alakítható ki, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
- (2) Üdülőházas üdülőterületen elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhat:
- a) szálláshely,
 - b) vendéglátás,
 - c) szolgáltató
 - d) sport,
- (3) Üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:
- a) állattartó épületek kivéve, a lovasturizmushoz kapcsolódó építményeket
 - b) terepszint feletti kialakítású siló és ömlesztett anyag tároló,
 - c) terepszint feletti kialakítású folyadék- és gáztároló építmény
- (4) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben egy telken legfeljebb két kerti építmény helyezhető el.

39. Üdülőházas üdülőterületek (Üü) részletes előírásai

46. § (1) A **Üü/1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
 - b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
 - c) Beépítési mód: szabadonálló
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0%
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- (2) Az Üü/1 jelű építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető
- (3) Az Üü/1 jelű övezetekben legfeljebb 1,5 m-es magasságú nem tömör kerítés létesíthető.

40. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai

47. § (1) A különleges területbe 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 beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján a következő övezetekre tagolódnak:
- a) temető területek: **K-T,**
 - b) borászati mezőgazdasági üzemi terület **K-BMÜ**

41. Temető területekre (K-T) vonatkozó előírások

48. § (1) Temető terület építési övezetekben ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(2) A **K-T/1** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|--------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | kialakult |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 % |
| d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 10 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
| g) A telken belül | |
| ha) az előkert legkisebb mérete: | 30m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 30 m |
| hc) oldalkert legkisebb mérete: | 30 m |

(3) A **K-T/2** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 10 000 m ² (1 ha) |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 100 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 5 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 5 % |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 5,5 m |
| h) A telken belül | |
| ha) az előkert legkisebb mérete: | 30m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete. | 30 m |
| hc) oldalkert legkisebb mérete: | 30 m |

(4) A temető terület építési övezeteinek területén a sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 2,0 métert, kopjafa, fakereszt esetében a 3,0 métert.

(5) A 0126 hrsz-ú terület kegyeleti parkként kezelendő. A kegyeleti park területén épület nem, csak a pihenést szolgáló építmények (sétaút, emlékhely, pihenőhely) alakíthatók ki.

(6) Temető terület építési övezeteinek területén —kivéve a 0126 hrsz.-ú telken elhelyezkedő kegyeleti parkot— településszerkezeti (kegyeleti) okokból a kerítés 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,00 m közötti magasságú lehet. A kerítés belső oldalán védőfásítást kell telepíteni.

42. Borászati mezőgazdasági üzemi területekre (K-BMÜ) vonatkozó előírások

49. § (1) Különleges beépítésre szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhat:

- szőlőtermesztéshez kapcsolódó,
- borászati célú,
- borturizmust szolgáló.

(2) Különleges beépítésre borászati mezőgazdasági üzemi területen nem helyezhető el:

- a) önálló lakóépület, valamint lakórendeltetés sem alakítható ki épületen belül.
- (3) A **K-BMÜ/1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|--------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 1500m ² |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 40 % |
| d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5,5 m |
| g) A telken belül | |
| ha) az előkert legkisebb mérete: | 5 m |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete: | 6 m |

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

43. Közlekedési területekre vonatkozó előírások

50. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés építményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
- a) közlekedési építmény,
 - b) kerékpártároló,
 - c) utasváró,
 - d) szobor, emlékmű, kút, tájékoztató műtárgy,
 - e) közvilágítási-, közlekedésirányítási-, hírközlési műtárgy,
 - f) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - g) illetve növényzet telepíthető.
- (3) A közlekedési területen nem helyezhető el:
- a) szállás épület,
 - b) szolgáltató lakóépület.
- (4) A közlekedési területeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (6) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (7) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (8) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

- (9) A közutak építési területének legkisebb szélességét —ahol a szabályozási terv másként nem jelöli— az OTÉK előírásai kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
- (10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (11) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (12) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (13) A települési úthálózat elemei:
- országos mellékutak: meglévő, megmaradó összekötő utak (útkategória: K.V.B és B.IV.b.C):
 7307. j. Aszófő - Tótvázsony összekötő út
 7338. j. Balatonakali – Balatonszőlős összekötő út
 - helyi úthálózat: főúthálózat, meglévő, megmaradó, II. rendű belterületi főút (az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai):
 - Balatoni utca (7307. j. Aszófő – Tótvázsony összekötő út)
 - Templom utca – Iskola utca – Vásártér utca (7338. j. B.akali – B.szőlős összekötő)
 - helyi úthálózat: mellékúthálózat: Belterületi kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.D.)

44. Zöldterületekre (Z) vonatkozó általános előírások

51. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint a következő övezetekre tagolódnak:
- közparkok övezetei: **Zkp**,
 - közkertek övezetei: **Zkk**.
 - egyéb zöldterület **Zke**
- (3) A közpark területén, **Zkp** övezetekben elhelyezhetőek:
- pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 - kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - kerti építmények,
 - vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
 - a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
 - szabadtéri színpad,

- g) műtárgyak
 - h) illemhelyek,
- (4) A közkert területén, **Zkk** övezetekben elhelyezhetőek:
- a) sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszókert,
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - c) kerti építmények,
 - d) műtárgyak
- (5) **Zke** egyéb zöldterület övezetekben elhelyezhetőek:
- a) sétaút, pihenőhely,
 - b) kertberendezési tárgyak, szobrok,
- (6) Zöldterület övezeteiben (Zkp jelű közpark Zkk jelű közkert és Zke egyéb zöldterület övezetek) nem helyezhető el:
- a) terepszint feletti és terepszint alatti parkoló,
 - b) terepszint feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések —közvilágítás kivételével.
- (7) Zkk és Zke jelű, közkert és egyéb zöldterület övezetekben épület nem helyezhető el.

45. Zöldterületekre (Z) vonatkozó részletes előírások

52. § A **Zkp/1** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 10 000 m² (1 ha)
- b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 100 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

53. § A **Zkk/1** övezet területén a SZ-1 jelű Szabályozási terven „záportározó elhelyezhető” jelet jelölt területen vízjogi létesítési engedély alapján záportározó elhelyezhető.

46. Erdőterületekre (E) általános előírásai

54. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) védelmi erdőterület övezetei Ev,

(2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Erdőterület övezeteiben meglévő épületek felújíthatók, nem bővíthetők, bontást követően újra nem építhetők.

47. Védelmi erdőterületek (Ev) előírásai

55. § (1) A közigazgatási területen található védelmi erdőterületek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén találhatók.

(2) Az **Ev/1 jelű védett erdőterület övezetben** építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

- (3) Ev/1 jelű védett erdőterület övezetben új épület —kilátó kivételével— nem helyezhető el. A kilátó a csatlakozó terepszinttől mért magassága legfeljebb 9 m lehet.
- (4) Ev/1 jelű védett erdőterület övezetben meglévő épületek felújíthatók, de nem bővíthetők, bontást követően újra nem építhetők.
- (5) Ev/1 jelű védett erdőterület övezetben kizárólag vadvédelmi kerítés építhető.
- (6) Ev/1 jelű védett erdőterület övezetben terepszint feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése —magasfeszültségű hálózat kiépítése kivételével— nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével.
- (7) **Ev/2 jelű erdőövezetben** elhelyezhető:
- a) óvoda és bölcsőde rendeltetéshez kapcsolódó játszóterek,
 - b) testedzést szolgáló építmény, erdei tornapálya,
 - c) szabadtéri sportpályák,
 - d) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények.
- (8) Az **Ev/2** jelű erdőövezet előírásai:
- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 1 000 m²
 - b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 20 m
 - c) Beépítési mód: szabadonálló
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
 - f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

48. Mezőgazdasági területek általános előírásai

56. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint a következő övezetekre tagolódnak:
- a) kertes mezőgazdasági területek: **Mk**
 - b) általános mezőgazdasági területek: **Má**
- (2) Mezőgazdasági területeken a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben a részletes övezeti előírásokban meghatározott építési feltételeknek nem megfelelő, e rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen épült, már meglévő épületek és egyéb építmények a településkép-védelmi rendelet előírásai szerint felújíthatók, korszerűsíthetők, de területük nem bővíthető.
- (4) Ha az ingatlanon az építés művelési ághoz kapcsolódó műveléshez kötött, a művelt terület arányának számításakor a telket érintő természetvédelmi érdekű lehatárolású terület (megőrzendő élőhely), ill. régészeti értékből nem bolygatható felületű terület van, akkor a műveléssel hasznosított telekrész számításánál a természetvédelmi érdekű területtel, ill. régészeti értékből nem bolygatható felületű területtel érintett telekrészek figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) Mezőgazdasági területek övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, mobilház, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el,
- (6) Mezőgazdasági területek övezeteiben a lejtő felőli homlokzat magasság főépületnél (gazdasági épület) legfeljebb 6,5m lehet.

- (7) Mezőgazdasági területek övezeteiben a főépülethez csatlakozó terepszint alatti beépítés (pince) homlokzati síkja az épület hosszának egyharmadától előrébb nem indulhat.
- (8) Mezőgazdasági területek övezeteiben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.

49. 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):**

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

- a) szőlőtermelési, borászati célú 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—3 ha nagyságú telkek esetén legfeljebb 500 m², de egy épület legfeljebb bruttó 250 m² lehet /
 - eb) 3-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 rendeltetészerű 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:

- a) szántó művelési ág esetén:
 - aa) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás nem építményei, épületek nem helyezhetők el,
- b) 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:
 - ca) a gyümölcstermelést, feldolgozást szolgáló építmény,
 - cb) 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
 - dc) borturizmust szolgáló egyéb szálláshely

(2) Az **Má-2** jelű övezetben nem helyezhető el:

- a) szántó művelés ág esetén épület
- b) nem szántó művelési ágú 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) gyeper, legelő művelési ág esetén: 50 000 m² (5 ha),
 - bc) gyümölcsös művelési ág esetén: 30 000 m² (3 ha)
- e) Beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m
- f) Beépítési mód: szabadonálló
- g) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:
 - ea) szántó művelés esetén: 0 %,
 - eb) gyeper, legelő művelés esetén: 1%, de legfeljebb 800m²
 - ec) gyümölcsös művelés esetén: 1%, de legfeljebb 800m²
- h) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:
 - fa) szántó művelés esetén: 0 %,
 - fb) gyeper, legelő művelés esetén: 1%, de legfeljebb 100m²
 - fc) gyümölcsös művelés esetén: 1%, de legfeljebb 200m²
- i) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- j) Épületek a telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhetők el

- (4) **Má-2** jelű övezetben gazdasági épületen belül a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító rész akkor létesíthető, ha rendeltetészerű 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 a beépített terület legfeljebb 10 %-a lehet. A gazdasági épületben kialakított lakóegység lakás bruttó területe 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 birtoktesthez tartozó, mezőgazdasági művelés alatt álló telkek legalább 50%-a Pécsely közigazgatási területén található, a többi területe a szomszédos településeken,
 - a birtoktestbe résztulajdonon kívül kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembevételre.
 - 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:
- egy birtoktesten egy birtokközpont helyezhető el, amely telkének legalább 20.000 m² (2 ha) nagyságot el kell érnie,
 - egy birtoktesten az egy birtokközpont mellett egy kiegészítő központ is kialakítható, amely telkének legalább az 5.000 m² nagyságot el kell érnie
 - birtokközpont és a kiegészítő központ olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
 - a birtok központ és kiegészítő központ telkén elhelyezhető rendeltetések, építmények:
 - a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény,
 - a tulajdonos számára szolgáló egy db gazdasági épület részeként megépített lakóegység
 - lovasturizmust szolgáló épület,
 - ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek,
 - a birtok központ és kiegészítő központ telkén nem elhelyezhető rendeltetések, építmények:
 - szálláshely,
 - önálló lakóépület.
 - a birtokközpont és a kiegészítő központ össz-beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a birtoktesthez tartozó telkek összterületének legfeljebb 1 %-a, de:
 - a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 10 % lehet a beépítettség, de az össz-beépítés nem lehet nagyobb 1000m² bruttó alapterületnél,
 - 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-3** jelű 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” jelet 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:
- a) 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 m² lehet
- eb) borturisztikai szolgáltató és borászati épületek esetén legfeljebb bruttó 800 m² lehet
- 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.

50. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) részletes előírásai

63. § (1) A kertes mezőgazdasági területeken kialakult hagyományos tájhasználat és a táji, kertes mezőgazdasági területek következő övezetekre tagolódnak:
- a) **Mk-1** és **Mk-2** jelű övezetek: történelmi borvidék borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. osztályú, hagyományosan kertes használatú (volt zártkerti területek) mezőgazdasági területek,
 - b) **Mk-3** jelű övezet: az ökológiai hálózat magterület övezetén belül elhelyezkedő kertes mezőgazdasági területek.
- (2) E § alkalmazásában a zártkerti művelés alól kivont területek kertes mezőgazdasági területeknek minősülnek, épületek egyéb építmények szabályozási jelölt övezet előírásai szerint helyezhetők el.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) Új épületek a közlekedési rendeltetésű közterülettel határos telekhatártól 7 m-en túl helyezhetők el.
- (5) **Mk-1** és **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető rendeltetések, építmények:
- a) 1 db szőlőműveléssel, szőlőfeldolgozással, borturizmussal összefüggő, szálláshelyet nem tartalmazó gazdasági épület,
 - b) szakrális építmény
 - c) tűzvíztározó, de kizárólag zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten.
- (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,
 - c) állattartó épület
 - d) különálló földdel borított pince
 - e) szálláshely nem helyezhető el.
- (7) **Mk-1** és **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a (6) 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 |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 3 000 m ² |
| c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: | 14 m |
| d) Beépítési mód: | szabadonálló |
| e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség: | 3%, de legfeljebb 100 m ² |
| f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke: | 3%, de legfeljebb 100 m ² |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 3,5 m |
| h) Lejtő felőli homlokzat magasság: | 6,5 m |
- (9) Az **Mk-2** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 5 000 m ² |
| b) Beépíthető legkisebb telek területe: | 5 000 m ² |
| c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: | 16 m |
| d) Beépítési mód: | szabadonálló |

- e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség: 3%, de legfeljebb 150 m²
 - f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke: 3%, de legfeljebb 150 m²
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
 - h) Lejtő felőli homlokzat magasság: 6,5 m
- (10) Mk-1 és Mk-2 jelű övezetekben egy telken legfeljebb egy (6) bekezdés szerinti gazdasági épület helyezhető el.
- (11) Mk-1 és Mk-2 jelű övezetekben meglévő épületek bővítése esetén, a kialakult, beépítettséget eredményező tömeg (földdel fedett pince) feletti beépítés megengedett.
- (12) **Mk-3** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében (ökológiai hálózat magterületén belül elhelyezkedő kertes mezőgazdasági övezet) épületek nem helyezhetők el. Az övezet területén kizárólag a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el.

51. Vízgazdálkodási terület

64. § (1) Vízgazdálkodási területbe a patakok, az árkok medre és partja, valamint a vízmű területek tartoznak.
- (2) A folyóvizek, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása lehetséges.
- (4) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, vízjogi engedély alapján lehet.

52. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

65. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (3) A beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján a következő övezetekre tagolódnak:
- a) sportterületek: **Kb-Sp**
 - b) rekreációs **Kb-Rek**
 - c) borászati mezőgazdasági üzemi **Kb-Bmü**
 - d) Zádor-vár területe **Kb-V**

53. A sportterületekre (Kb-Sp) vonatkozó előírások

66. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Sp** jellel jelölt sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
- (2) Sportterület építési övezetekben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
 - b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
 - c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
 - d) a terület fenntartásához szükséges épület,

- e) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
- (3) A **Kb-Sp/1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 10 000 m ² (1 ha) |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 100 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0% |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány: | 65% |
| g) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
| h) A telken belül épület | |
- ha) közterület felőli telekhatártól 15m távolságon túl helyezhető el.
- (4) A Kb-Sp/1 jelű övezetben kerti építmény nem helyezhető el.

54. A rekreációs területekre (Kb-Rek) vonatkozó előírások

67. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Rek** jellel jelölt rekreációs terület építési övezetekben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- | | |
|---------------------------|--|
| a) a pihenés, | |
| b) testedzés, sportolás, | |
| c) játék, | |
| d) ismeretterjesztést, | |
| e) idegenforgalmi, | |
| f) vendéglátás | |
| g) szállás | |
| h) a fenntartást szolgáló | |
- (2) A **Kb-Rek/1** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: | 5 000 m ² |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 % |
| d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0% |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 65% |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,0m |
| g) A telken belül épület | |
- ha) közterület felőli telekhatártól 15m távolságon túl
- hb) a telek többi telekhatáról 15m távolságon túl
- helyezhető el.
- (3) A Kb-Rek-1 építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető. Az övezetben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.
- (4) A **Kb-Rek/2** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|-----------------------------|
| a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: | 10 000 m ² (1ha) |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 50 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |

- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 80%
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
 - h) A telken belül épület
 - ha) közterület felőli telekhatártól 15m távolságon túl
 - hb) a telek többi 15m távolságon túl helyezhető el.
- (5) A Kb-Rek-2 jelű építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető. Az építési övezetben egy telken egy lakórendeltetésű épület is elhelyezhető. Az övezetben egy telken legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.
- (6) A **Kb-Rek/3** jelű övezet előírásai:
- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 4 000 m²
 - 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 15m távolságon túl
 - hb) a telek többi telekhatártól 15m távolságon túl helyezhető el.
- (7) A Kb-Rek-3 jelű építési övezetben ismeretterjesztési rendeltetéshez kapcsolódóan állattartó épület is elhelyezhető.
- (8) A Kb-Rek-3 jelű építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.
- (9) A kb-Rek-3 jelű építési övezetben az épületek és egyéb építmények elhelyezésének feltétele, hogy a terület használata során a terület természeti értékei, védett élőhelyei és fajai megőrzésre kerüljenek.
- (10) A **Kb-Rek/4** jelű övezet előírásai:
- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 5 000 m²
 - b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
 - c) Beépítési mód: szabadonálló
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2 %
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- (11) Az övezet területén legfeljebb 2 db kerti építmény helyezhető el.

55. Borászati mezőgazdasági üzemi területekre (Kb-Bmü) vonatkozó előírások

68. § (1) **Kb-Bmü/1** jelű különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen új épület nem helyezhető el. Meglévő épület átépítése, bővítése a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- szőlőtermesztéshez kapcsolódó,
 - borászati célú,
 - borturizmust szolgáló.
- (4) **Kb-Bmü/1** jelű különleges nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi területen nem helyezhető el:
- lakórendeltetés sem alakítható ki épületen belül.
- (5) A **Kb-Bmü/1** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|---------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 5 000m ² |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 3 % |
| d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0 % |
| e) Épületek kizárólag az SZT-2 jelű, Szabályozási terv II. (külterület) tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el. | |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5,5 m |

56. Zádor-vár területére (Kb-V) vonatkozó előírások

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 figyelembe vételével történhet.
- (2) A Kb-V jelű övezet területén új épület nem helyezhető el.
- (3) A Kb-V jelű övezet területén kerti építmény nem helyezhető el.
- (4) A Kb-V jelű építési övezet területén településszerkezeti szempontból az értékes növényállományt meg kell őrizni, illetve elöregedés esetén pótolni kell. Fák kivágása, növényzet telepítése a kulturális örökségvédelmi és a természetvédelmi szempontok figyelembevételével történhet.

XI. RÉSZ**57. Záró rendelkezések**

70. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 30 napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti Pécsely Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2005. (X.3.) önkormányzati rendelet.

Pécsely, 2022.....

Polgármester

Jegyző

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

SZT-1 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV I. (BELTERÜLET)

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

SZT-2 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV II. (KÜLTERÜLET)