

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező hiteles másolat.

Iktatószám: C/28496-61/2025

Másolatkészítő szervezet: Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

Másolat hitelesítését végző személy: Dr. Diósgyőri Gitta - dr.diosgyori.gitta@cegled

Másolatkészítés időpontja: 2025.10.02. 13:40

Másolatkészítő rendszer megnevezése: ASP IRAT Szakrendszer

Másolatkészítő rendszer verziószáma: 23.2.0.38

Másolatkészítési szabályzat megnevezése: Másolatkészítési szabályzat

Másolatkészítési szabályzat verziószáma: 2.0

Másolatkészítési rend elérhetősége: <https://cegled.hu/?t=ph/szabalyzatok>

Köröstetétlen Önkormányzatának
Köröstetétlen Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)
szóló 2/2006. (V. 15.)¹ önkormányzati rendelete
a 8/2008. (XII. 22.), a 6/2009. (III. 30.), a 17/2011. (XI. 29.), a 7/2013. (IX. 4.) és
a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendeletben foglalt módosításokkal egységes szerkezetben

Köröstetétlen Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja Köröstetétlen Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és jóváhagyja a község közigazgatási területére szóló szabályozási tervlapokat.

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Köröstetétlen község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2)² A HÉSZ az alábbiakban felsorolt tervlapokkal együtt alkalmazható, amelyek a HÉSZ rajzi mellékletét képezik:
- a) 1. melléklet: SZT-1 Belterületi Szabályozási terv (M=1:4 000)
 - b) 2. melléklet: SZT-1/m1 Szabályozási terv módosítása (M=1:1 000)
 - c) 3. melléklet: Ö-1 Külterületi Övezeti terv (M=1:10 000)
- (3) A HÉSZ függeléke: F-1 A legmagasabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
- (4) A HÉSZ a Szabályozási tervvel és az Övezeti tervvel együtt érvényes.

2. Belterületbe vonás

2. §

- (1) A Képviselő-testület a meglévő és tervezett belterületi határvonalat a szabályozási terv szerint állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével az érintett külterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő-testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.
- (3) A belterületbe vonásra kijelölt ingatlanok esetében a belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

3. Terület felhasználás

3. §

A terület felhasználás kötelező elemei:

- a) A szabályozási terven:
 - aa) A meglévő és tervezett belterület határa
 - ab) Tervezett szabályozási vonal
 - ac) Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa
 - ad) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok
- b) Az Övezeti terven:
 - ba) A meglévő és tervezett belterület határa
 - bb) Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa
 - bc) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok

¹ A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt, **2025. október 3-ától hatályos szöveg.**

² Az 1. § (2) bekezdését módosította a 7/2013. (IX. 4.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2013. október 10-étől.

- bd)* Tervezett Tájvédelmi körzet határa
- be)* Natura 2000 európai ökológiai hálózat területének határa
- bf)* Országos ökológiai hálózat területének határa
- bg)* Rekultiválandó terület
- bh)* Nyilvántartott régészeti lelőhely

II. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

4. Elvi építési engedélyezés

4. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásai e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

5. §

Birtokközpont létesítése esetén az építési engedélyezési eljárást megelőzően a települési és tájképi követelmények, valamint a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.

III. Fejezet

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

5. Telekalakítás

6. §

(1) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.

(3) A tervezett szabályozási vonallal, illetve övezethatárral érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés, vagy használati mód változás esetén az építési engedély a tervezett szabályozási vonal figyelembevételével adható ki.

6. Általános építési előírások

7. §

(1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Építési engedély kiadása előtt a magassági pontjukat tekintve 90 méternél alacsonyabban fekvő telkek esetében talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:

- a)* vízfelületek, vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
- b)* a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
- c)* a tervezett építmény méretei, terhelése, vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülményt.

(3) Vízfelületek, vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházás esetén vízrendezési (felszíni-, réteg- és talajvíz) vizsgálatokkal is igazolni kell az adott telek beépíthetőségét, különös tekintettel a belvíz megelőzésére, a vízelvezetés megoldására, a szomszédos ingatlanokra történő vízáthvezetés megelőzésére. A felszíni és a talajvizek áramlását, minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak talajtechnikai vizsgálatok alapján és az illetékes vízügyi és természetvédelmi hatóság bevonásával adható ki.

(4) Az épületek melletti, 1,0 métert meghaladó feltöltés engedélyköteles tevékenység, a feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m lehet.

(5) A település lakó-, vegyes és különleges övezeteiben

- a) asztalos műhely,
- b) gépkocsi lakatos műhely,
- c) gépkocsi szerelő műhely,
- d) festő, fényező műhely,
- e) szerkezeti lakatos műhely,
- f) állattartó építmény,
- g) mezőgazdasági funkciójú építmény, kő megmunkáló műhely, valamint
- h) hulladékgyűjtő telep önmagában nem építhető, csak főfunkcióját tekintve lakófunkciójú épülethez kapcsolódóan, fenti funkciójú építmények vegyes övezetben nem helyezhetők el.

(6)³

(7)⁴

(8) Kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelően és kizárólag a kialakult települési sajátosságoknak megfelelően, de legfeljebb 2,0 m magas és legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, vagy lábazat nélküli, áttört kerítés létesítésére szabad.

(9) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsontra való rákötésre. E kötelezettségnek legkésőbb egy éven belül eleget kell tenni. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.

(10) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK vonatkozó előírásaiban rögzített feltételek teljesítés esetén adható ki építési engedély.

(11) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.

(12) Lakóövezet, valamint településközpont vegyes övezet területén belül lakófunkció, illetve kereskedelmi tevékenység céljára sem lakókocsi, sem konténer nem helyezhető el. Lakóövezeten belül lakókocsi csak tárolás céljára helyezhető el, az építési helyen belül a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra. Telken belül lakókonténer csak engedéllyel és csak ideiglenes jelleggel helyezhető el.

(13) A közterületeket és a közhasználatú építményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkosíval is meg lehessen közelíteni.

(14)⁵

(15)⁶

(16) Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területenként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.

³ A 7. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § a) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

⁴ A 7. § (7) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § a) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

⁵ A 7. § (14) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § b) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

⁶ A 7. § (15) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § b) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

(17) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védő zöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.

(18) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.

(19) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

7. Beépítésre szánt területek, lakóterületek, a falusias lakóterületek övezeteinek (Lf.) általános előírásai

8. §

(1) Az övezet területén az egy tömegben elhelyezett, legfeljebb kétlakásos lakóépületen túl mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény és helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület helyezhető el. Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folytatása céljára szolgál.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), kirakatszekrény, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3)⁷ Az építési övezet területén nem lakófunkciójú épületrész lakóépülettel, valamint a lakóépülettől külön építve építhető.

(4) A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők.

(5) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:

- a) Az oldal- és hátsókerti méreteket az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell meghatározni.
- b) A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkert határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön.
- c) Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerülni.
- d) Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 5 méter.

(6) Ha az elő-, oldal- és hátsókert számítása során 40 méternél mélyebb építési hely adódik ki, akkor az építési hely mélysége legfeljebb 40 méter lehet.

(7) A beépítési mód oldalhatáron álló. Oldalhatáron álló építési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 1,5 méter távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzatokon tervezett nyílászárók kialakításakor az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(8) Az új építési telkeket az alábbi előírások szerint kell kialakítani:

⁷ A 8. § (3) bekezdését módosította a 8/2008. (XII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2008. december 23-ától, de rendelkezéseit az első fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- a) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 14 méter lehet.
- b) Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter.

(9)⁸

(10) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést okozó) hatású tevékenységet szolgáló épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

8. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf.) részletes előírásai

9. §

(1) Az Lf-1 jelű építési övezet

- 1. Beépítési mód: oldalhatáron álló
- 2. Az építési telkek legkisebb területe (m²): 800
- 3. Az építésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30
- 4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5
- 5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 2,0
- 6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

(2) Az Lf-2 jelű övezet

- 1. Beépítési mód: oldalhatáron álló
- 2. Az építési telkek legkisebb területe (m²): 1200
- 3. Az építésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30
- 4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5
- 5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 2,0
- 6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

9. Vegyes területek, a településközpont vegyes területek (Vt.) építési övezeteinek általános előírásai

10. §

(1) A településközpont vegyes építési övezetek intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak. Az övezet építési telkein parkolóház, üzemanyag-töltő nem helyezhető el. A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül csak közmű csatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), kirakatszekrény, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, valamint kerti szabadlépcső (tereplépcső) lejtő helyezhető el.

(3) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége - ha azt az övezeti előírások másképp nem szabályozzák - min. 5 méter.

(4)⁹

⁸ A 8. § (9) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § c) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

⁹ A 10. § (4) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § d) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

(5) Az építési övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó hatású (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(6) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

10. A településközpont vegyes területek (Vt.) építési övezeteinek részletes előírásai

11. §

(1) A Vt-1 jelű építési övezet

1. Beépítési mód: oldalhatáron álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 800
3. Az építésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 6,5
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20
7. Az övezetben elhelyezésre kerülő egyházi funkciójú épületek legnagyobb építménymagassága az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét legfeljebb háromszorosan haladhatja meg.

(2) A Vt-2 jelű övezet

1. Beépítési mód: oldalhatáron álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 2000
3. Az építésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 6,5
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(3) A Vt-3 jelű övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 5000
3. Az építésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 12,0
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

10. Gazdasági övezetek, a gazdasági területek (Gksz, Gip, Gip-m) építési övezeteinek általános előírásai

12. §

(1) A Gksz és Gip övezetekben az alábbiak kivételével bármely, az OTÉK-ban meghatározott melléképítmény elhelyezhető:

- a) a kerti építmények közül: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, játék céljára szolgáló műtárgy,
- b) kerti víz- és fürdőmedence,
- c) kerti épített tűzrakó hely,
- d) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- e) állatkifutó,
- f) trágyatároló, komposztáló, valamint
- g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.

(3) Az építési övezet területén az előkert minimum 8 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 6 méter nagyságú.

(4) A Gksz jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetek területén, az övezettel szomszédos lakó- vagy intézményi területek, illetve a szomszédos külterületi területek felé eső telekhatárok

mentén összefüggő, többszintes védő zöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m. A Gip és a Gip-m jelű, ipari gazdasági, illetve ipari mezőgazdasági övezetek területén, az övezettel szomszédos lakó- vagy intézményi területek, illetve a szomszédos külterületi területek felé eső telekhatárok mentén összefüggő, háromszintes védő zöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.

(5) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

11. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

13. §

(1) A Gksz-1 jelű építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 2000
3. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 10,0
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

(2) A Gksz-2 jelű építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 6000
3. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 16,0
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

(3) A Gip-1 jelű építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 2000
3. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 40
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 8,0
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30.

7.¹⁰

(4) A Gip-m jelű építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): K (Kialakult)
3. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 35
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 8,0
5. A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40
7. Az építési övezetben
 - 7.1. az előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek oszthatók meg.
 - 7.2. az OTÉK vonatkozó előírásaiban megfogalmazott
 - 7.2.1. bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények,
 - 7.2.2. az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, valamint

¹⁰ A 13. § (3) bekezdésének 7. pontját hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § d) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

7.2.3. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák

7.3. a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető

7.4.¹¹

12. Különleges övezetek, különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

14. §

(1)¹² A különleges területek építési övezeteibe a temető (Kt) és a sportpálya (Ksp), valamint a kereskedelmi, közösségi célú terület (Kkek) területe tartozik.

(2) Az építési övezetbe tartozó telkeken elhelyezésre kerülő épületeket, építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok kerekesszékkal és gyermekkocsival is használni lehessen.

(3) A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kell meghatározni.

13. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

15. §

(1) A Kt. jelű építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): kialakult
3. Az építési telek legkisebb szélessége (m): kialakult
4. Az építési telek legkisebb mélysége (m): kialakult
5. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 10
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb beépítettség (%): -
7. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 5,0
8. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40
9. Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjelű kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
10. A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.
11. Az építési övezetben temető és az azzal a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
12. Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely, az OTÉK-ban meghatározott melléképítmény elhelyezhető:
 - 12.1. a kerti építmény közül a csúszda,
 - 12.2. kerti fürdőmedence,
 - 12.3. kerti épített tűzrakó hely,
 - 12.4. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - 12.5. állatkifutó,
 - 12.6. trágyatároló, valamint
 - 12.7. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
13. A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.

14.¹³

¹¹ A 13. § (4) bekezdésének 7. pont 7.4. alpontját hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § f) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

¹² A 14. § (1) bekezdését módosította a 7/2013. (IX. 4.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2013. október 10-étől.

¹³ A 15 § (1) bekezdésének 14. pontját hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § g) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

15. Meglévő temető védőtávolsága 50 méter, mely a telekhatártól számítandó. Meglévő temető védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
16. Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 méter, melyet telken belül, védő zöld sávként kell kialakítani.
17. A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

(2) a Ksp jelű építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): kialakult (K)
3. Az építési telek legkisebb szélessége (m): kialakult (K)
4. Az építési telek legkisebb mélysége (m): kialakult (K)
5. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 10
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb beépítettség (%): 10
7. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 5,0
8. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40
9. Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöli. E telkek nem oszthatók meg.
10. Az építési övezetben sportolási célú az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
11. Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
 - 11.1. kerti épített tűzrakó hely,
 - 11.2. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - 11.3. állatkifutó,
 - 11.4. trágyatároló, komposztáló, valamint
 - 11.5. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3)¹⁴ A Kkek jelű, építési övezet

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Az építési telek legkisebb területe (m²): 2500 m²
3. Az építési telek legkisebb szélessége (m): -
4. Az építési telek legkisebb mélysége (m): -
5. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépíthetőség (%): 40 %
6. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 7,50 m
7. A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40 %
8. Az építési övezetben kereskedelmi, közösségi célú és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
9. Az építési övezetben kivételesen vágópont elhelyezhető. A vágóponton az egyes állatfajok vágását időben elkülönítve kell végezni, s a levágandó fajok bármilyen kombinációja nem lehet több naponta 2,5 állategységnél. Az állategység fogalmát és mértékét az 1974/2006 /EK rendelet V. melléklete határozza meg, és foglalja táblázatba. A vágópont engedélyezett, vágóhidként nyilvántartott létesítmény, ahol a vágókapacitás nem haladja meg a napi:
 - 9.1. 15 db sertés, juh, kecske
 - 9.2. 4 db szarvasmarha mértéket.
10. Az építési övezetben kivételesen vágópont elhelyezhető. A vágóponton az egyes állatfajok vágását időben elkülönítve kell végezni, s a levágandó fajok bármilyen kombinációja nem lehet több naponta 2,5 állategységnél. Az állategység fogalmát és mértékét az 1974/2006 /EK rendelet V. melléklete határozza meg, és foglalja táblázatba. A vágópont engedélyezett, vágóhidként nyilvántartott létesítmény, ahol a vágókapacitás nem haladja meg a napi:
 - 10.1. 15 db sertés, juh, kecske
 - 10.2. 4 db szarvasmarha mértéket.

¹⁴ A rendelet 15. §-át (3) bekezdéssel egészítette ki a 7/2013. (IX. 4.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2013. október 10-étől.

11. A telken belüli fásítás területét a SZT-1/m1 jelű tervlapon ábrázoltak szerint kell kialakítani.

14. Beépítésre nem szánt területek, a közlekedési övezetekre és a közművekre vonatkozó előírások, a közlekedési övezetekre (KÖu) vonatkozó előírások

16. §

(1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) A közigazgatási területen áthaladó összekötő utak: külterületen K.V., belterületen a B.IV.c.
- b) Tervezett elkerülő út: B.IV.b.
- c) Gyűjtő utak: B.V.c.
- d) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.

(5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:

- a)¹⁵ Az M8 nyomvonala mentén 100-100 m, ezen belül építmény nem helyezhető el.
- b) Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 méterre, építmény 30 méterre helyezhető el.

(6) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 méteren belül, épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. E rendeletben biztosított eltérés kiszolgáló utak esetén: gazdasági övezetben minimum 16,0 méter.

(8) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 méter. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat, vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.

(9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

- a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
- b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.

(10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5 %-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

15. Közművekre vonatkozó előírások

¹⁵ A 16. § (5) bekezdésének a) pontját módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2025. október 3-ától.

17. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú, települési vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jog bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

(2)¹⁶ Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(3)¹⁷

(4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(6)¹⁸

(7) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(8) A beépítésre szánt területek övezeteiben új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK vonatkozó előírásában rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

(9) Vízellátás: A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(10) Csatornázás: A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
- b) A nyílt árokba, patakba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a vonatkozó jogszabályban meghatározott időn belül kötelezni kell a közcsontrára való rákötésre.
- d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.

(11) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontrára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet

¹⁶ A 17. § (2) bekezdését módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

¹⁷ A 17. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § h) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

¹⁸ A 17. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § i) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

(12) Karbantartás, illetve belvízi védekezés számára

- a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part-éleitől 3-3 méter, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 méter , a másik oldalon legalább 1 méter .
- b) A VIZIG kezelésében lévő patak part-élétől 10- 10 méter szélességű sáv szabadon hagyandó.

(13) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

(14)¹⁹ **A kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetése:**

- a) **Zárt, illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.**
- b) **Nyílt árok csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.**

(15) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(17) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekből a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

(18) Árvízvédelmi töltéstől számítva belterületen 50 méter, külterületen 200 méteren belül, az új, vagy meglévő építményhez kapcsolódó építés engedélyezése során, a mély fekvésű területek fakadó víz általi veszélyeztetettségének elkerülése érdekében, az építési eljárásba be kell vonni a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget, valamint a Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóságot.

(19) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 15 méter. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 méter; melléképülettől 5 méter; istállótól 10 méter; szigeteletlen trágyatárolótól 15 méter; ürgödrös árnyékszéktől 15 méter; szikkasztó aknától 15 méter; azonos réteget beszűrődő szomszédos kúttól 25 méter.

(20) Villamosenergia-ellátás: A meglevő közép feszültségű, 20 kw-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban a vonatkozó szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(21)²⁰

(22) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

¹⁹ A 17. § (14) bekezdését módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

²⁰ A 17. § (21) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § j) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

(23) Földgázellátás: a települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét – nagy-középnyomású vezetékek esetén 5-5 méter, középnyomásnál 3-3 métert – szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybevételel folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

(24)²¹ **Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.**

(25)²²

(26) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(27)²³

16. Zöld területek

18. §

A Zkp jelű övezet

1. A Beépítési mód: szabadon álló
2. telek legkisebb területe (m²): kialakult
3. A telek legkisebb szélessége (m): kialakult
4. A telek legkisebb mélysége (m): kialakult
5. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 2
6. A beépítésnél alkalmazható legkisebb beépítettség terepszint felett (%): -
7. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 5,0
8. Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
9. Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - 9.1. közmű becsatlakozási műtárgy,
 - 9.2. közműpótló tárgy,
 - 9.3.²⁴ **hulladéktartály-tároló**
 - 9.4.²⁵ **kirakatszekrény,**
 - 9.5. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabb emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - 9.6. vízmedence,
 - 9.7.²⁶ **kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető,**
 - 9.8. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
 - 9.9.²⁷ **szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.**

10.²⁸

11. Az övezet telkeit legalább 50 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

²¹ A 17. § (24) bekezdését módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

²² A 17. § (25) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § k) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

²³ A 17. § (27) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § l) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

²⁴ A 18. § 9. pont 9.3. alpontját módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

²⁵ A 18. § 9. pont 9.4. alpontját módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

²⁶ A 18. § 9. pont 9.7. alpontját módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

²⁷ A 18. § 9. pont 9.9. alpontját módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos: 2025. október 3-ától.

²⁸ A 18. § 10. pontját hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § m) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

12.²⁹

13. Az övezetben, különösen a gyermekjátszóterek esetében csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell

17. Erdőterületek, az erdőövezetek általános előírásai

19. §

- (1) Az erdőövezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdőövezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

18. Az erdőövezetek részletes előírásai

20. §

Az Ev jelű védelmi erdőövezet telkei nem építhetők be.

19. Mezőgazdasági övezetek, a mezőgazdasági övezetek általános előírásai

21. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt fennállása esetében kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyepterülettel (rét, legelő), vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4)³⁰ **Az övezetekben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.**
- (5) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
- (6)³¹
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakulása engedélyezett, vagy sem.

20. A mezőgazdasági övezetek részletes előírásai

22. §

- (1) Az Má-k jelű általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek) telkei nem építhetők be.

²⁹ A 18. § 12. pontját hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § n) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

³⁰ A 21. § (4) bekezdését módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2025. október 3-ától.

³¹ A 21. § (6) bekezdését hatályon kívül helyezte a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 7. § o) pontja. Hatálytalan: 2025. október 3-ától.

(2) A Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet (farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²): 100.000
3. A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%): 1,0
4. A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m²): 30.000
5. A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15,0
6. A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15,0
7. A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m²): 10.000
8. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5 (7,5*)
9. Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3,0
10. Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 3,0
11. A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
12. Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80 %-a a település közigazgatási területén található.
13. A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a mindenkori belterület határtól.
14. A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
15. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a birtokközponthoz tartozó birtoktestek az OTÉK-ban megfogalmazottaknak megfelelően azonos családi vállalkozás tulajdonában állnak-e.
16. A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- 17.³²
18. Az övezet területén a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló épületek, építmények építménymagassága maximum 7,5 méter lehet. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
19. Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése engedélyezhető
20. Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
21. Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
22. Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
23. Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - 23.1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

³² A 22. § (2) bekezdés g) pontját hatályon kívül helyezte a 17/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2011. november 29-étől, de rendelkezéseit az első fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

23.2. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

24.³³ A lakóépület maximum 4,5 méter építménymagasságú lehet.

25. Az övezeten belül a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.

26. ³⁴A 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 6.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető. Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.

21. Vízgazdálkodási övezet, a V jelű övezet

23. §

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(4) A vízfolyások, vízmedre területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(6) A vízfolyások és tavak természetes és természet közeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(7) A partvédelmi területek közé a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természet közeli állapotú külterületi (part)szakaszai melletti területek tartoznak, melyek nagysága vízfolyások, vizes élőhelyek esetén az érintett partszakasztól számított 50 méteren, tavak esetén a partszakasztól számított 100 méteren belüli területsáv.

(8) A partvédelmi területeken belül új építmények elhelyezése – amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik – tilos.

(9) Az állapotvédelmi területek közé a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természet közeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.

(10) Az állapotvédelmi területeken belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

III. Fejezet **ÉRTÉKVÉDELEM**

22. Régészeti lelőhelyek védelme

24. §

³³ A 22. § (2) bekezdésének 24. pontját módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2025. október 3-ától.

³⁴ A 22. § (2) bekezdés 26. pontját módosította a 17/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2011. november 29-étől, de rendelkezéseit az első fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(1) A település közigazgatási területén lévő, ismert régészeti lelőhelyek lehatárolását az övezeti tervlap tartalmazza.

(2) A vonatkozó örökségvédelmi törvény alapján, a régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárás során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapest Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

(3) Régészeti lelőhelyek területén való építkezések esetén a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

(4) Az előkerülő régészeti emlékek leletmentésével kapcsolatban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal kell egyeztetni. Ha a régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

23. Természeti értékek védelme

25. §

(1)³⁵ Természeti területen épületek, építmények elhelyezését, méretét és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek ne sérüljenek.

(2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:

- a) Tervezett országos jelentőségű védett természeti területek,
- b) Országos ökológiai hálózat területei,
- c) Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei.

(3) A tervezett országos jelentőségű védett természeti területek közé a tervezett tájvédelmi körzet területei tartoznak. E területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítménynek és berendezések elhelyezése csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető. A területeken belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(4) A nem védett természeti és természet közeli állapotú területek közé a Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak. Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembe vételével engedélyezhető.

IV. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

24. A környezet védelmének általános előírásai

26. §

(1) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelések csatolása az engedély kérelemhez.

³⁵ A 25 § (1) bekezdését módosította a 8/2025. (X. 2.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2025. október 3-ától.

(2) Új funkció létesítése esetén, ha a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

25. Földvédelem

27. §

(1) A termőföld védelmének érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- c) az építési tevékenység befejezésével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

26. Vízkészletek minőségvédelme

28. §

(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületen a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Felszíni vízből, vagy ivóvíznyerő helytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.

27. Levegőtisztaság-védelem

29. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladhatja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

28. Zaj és rezgés elleni védelem

30. §

Zaj, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

29. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás, települési környezetvédelem

31. §

(1) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

(2) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(4) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt üzemben (állati hulladékgyűjtő hely, gyűjtő-átrakó telep, kezelő és feldolgozó üzem), vagy kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőjében történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

V. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. §

Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2006. év június 1. napján lép hatályba.

Urbán Antalné s. k.
mb. jegyző

Pásztor Imre s. k.
polgármester

Egységes szerkezetbe foglalás időpontja:
2025. október 3.
Dr. Diósgyőri Gitta
címzetes főjegyző

1. melléklet a 2/2006. (V. 15.) önkormányzati rendelethez

SZT-1 Belterületi Szabályozási terv (M=1:4 000)

A szabályozási terv – megfelelő digitális formátum hiányában, terjedelmi okokból – a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalban (Cegléd, Kossuth tér 1.) tekinthető meg.

2. melléklet a 2/2006. (V. 15.) önkormányzati rendelethez a 2/2006. (V. 15.) önkormányzati rendelethez

Ö-1 Külterületi Övezeti terv (M=1:10 000)

A szabályozási terv – megfelelő digitális formátum hiányában, terjedelmi okokból – a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatalban (Cegléd, Kossuth tér 1.) tekinthető meg.

F-1 függelék
A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

Tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	havas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadgesztenye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolis ssp.Pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinusornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraeaster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q.frainetto,Q.conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q.sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q.pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus dégenii	-
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	-

Sorbus rédlia	-
Sorbus semiincisa	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T.parviflora	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T.grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T.argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris	mezei szil
Tülevelű fajok (fenyők)	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
Larix decidua	vörösfenyő
Picea abies (Picea excelsa)	lucfenyő
Pinus sylvestris	erdei fenyő
Taxus baccata	közönséges tiszafa
Lombos cserjék	
Alnus viridis	havasi égér, zöld égér
Amelanchier ovalis	közönséges fanyarka
Amygdalus nana (Prunus tenella)	törpe mandula
Artemisia alba	sziklai Kőröstimén
Berberis vulgaris	közönséges borbolya, sóskafa
Calluna vulgaris (Erica vulgaris)	csarab
Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)	csepleszmegegy
Clematis vitalba	erdei iszalag
Colutea arborescens	pukkanó dudafűt
Cornus mas	húsos som
Cornus sanguinea	veresgyűrű som
Coronilla emerus	-
Corylus avellana	közönséges mogyoró
Cotinus coggygria	cserszömörce
Cotoneaster integerrimus (C.vulgaris)	szirti madárbirs
Cotoneaster nigrum (C.melanocarpa)	fekete madárbirs
Cotoneaster nebrodensis (C.tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
Crataegus laevigata (C.oxyacantha)	kétfibés galagonya
Crataegus monogyna	egyfibés galagonya
Crataegus nigra	fekete galagonya
Crataegus pentagyna	ötfibés galagonya
Cytisus austriacus	buglyos zánót
Cytisus hirsutus	borzas zánót

<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (C.procumbens)	-
<i>Cytisus supinus</i> (C. capitalus)	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (Rhamnus frangula)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyropides</i>	közönséges sárga akác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	Rekettyefűz, havas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz, csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
<i>Sambucus racemosa</i>	fürtös bodza
<i>Sarothamnus scoparius</i> (Cytisus scoparius)	seprőzanót
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vitis sylvestris</i>	Ligeti szőlő