

MONDOR

VIGADÓ

ÉTTEREM

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök felülvizsgálata
Helyi Építési Szabályzat jóváhagyva a 23/2017. (XII.15.)
önkormányzati rendelettel

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Megbízó

Monor Város Önkormányzata
dr. Zsombok László polgármester
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

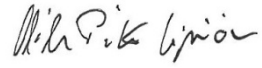
Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.
Tel: 06-1-439-0490
Mobil: 06/20-913-8575, 06/70-938-3221
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2017. december
VZM 1328/16
Monor_HESZ_171219.doc



Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Oláh Péter Ciprián okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Ronyecz Zsófia okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Végh Anna településmérnök gyakornok	

TARTALOM

ÁLTALÁNOS RÉSZ	7
I. FEJEZET	7
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	7
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA	7
1. §	7
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	7
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA	8
3. §	8
4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	9
5. §	9
II. FEJEZET	9
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	9
6. §	9
III. FEJEZET	9
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	9
6. KÖRNYEZETVÉDELEM	9
8. §	9
IV. FEJEZET	10
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM	10
7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK	10
9. §	10
V. FEJEZET	10
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	10
8. TELEKALAKÍTÁS	10
10. §	10
VI. FEJEZET	11
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS	11
9. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	11
11. §	11
10. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA	11
12. §	11
11. VÍZELLÁTÁS	11
13. §	11
12. SZENNYVÍZELVEZETÉS	11
14. §	11
13. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS	12
15. §	12
14. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS	12
16. §	12
15. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	13
18. §	13
16. FÖLDGÁZELLÁTÁS	13
19. §	13
17. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	13

20. §	13
VII. FEJEZET	14
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	14
18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	14
22. §	14
19. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	14
23. §	14
20. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS	14
24. §	14
21. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY	15
26. §	15
22. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	16
27. §	16
KÜLÖNÖS RÉSZ	18
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	18
VIII. FEJEZET	18
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	18
23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	18
28. §	18
24. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	18
29. §	18
25. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	19
30. §	19
26. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	20
31. §	20
27. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	21
32. §	21
28. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	21
33. §	21
29. INTÉZMÉNY TERÜLET	22
34. §	22
30. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	23
35. §	23
31. IPARI TERÜLET	24
36. §	24
32. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	24
37. §	24
33. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORTTERÜLET	24
38. §	24
34. KÜLÖNLEGES TERÜLET – LOVASSPORT TERÜLET	25
39. §	25
35. KÜLÖNLEGES TERÜLET – REKREÁCIÓS TERÜLET	25
40. §	25
36. KÜLÖNLEGES TERÜLET – PINCEFALU	26
41. §	26
37. KÜLÖNLEGES TERÜLET – BORGAZDASÁG	26
42. §	26
38. KÜLÖNLEGES TERÜLET – ÁLLOMÁS	27
43. §	27
39. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ	27
44. §	27
IX. FEJEZET	27
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	27
40. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	27
45. §	27
41. ZÖLDTERÜLET	28

46. §	28
42. VÉDELMI ERDŐTERÜLET	28
47. §	28
43. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET	28
48. §	28
44. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	29
49. §	29
45. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	31
50. §	31
46. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	32
51. §	32
47. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	32
52. §	32
48. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	32
53. §	32
49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ	32
54. §	32
50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KÖZÖSSÉGI KÖZPONT	32
55. §	32
51. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	33
56. §	33
52. KÖZMŰTERÜLET	34
57. §	34
ZÁRÓ RÉSZ	34
58. §	34
FÜGGELÉKEK	41

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**23/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethe****a Helyi Építési Szabályzatról**

Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ**I. FEJEZET****ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA****1. §**

(1) E rendelet hatálya Monor város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: Többször beépítettségét biztosító tanyatelkek a Hegyessytanya soron

(3) Jelen építési szabályzat függelékei:

1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Beépíthető telekrész:** Beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek elhelyezhetők.
- b) **Borturizmust szolgáló épület:** A bor helyben való fogyasztását, értékesítését szolgáló gazdasági épület, amely rendelkezik a gazdasági épület funkciója mellett a vendégek fogadására alkalmas borkóstoló helyiséggel, a szükséges szociális helyiségekkel és szállásférőhelyekkel.
- c) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
- d) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- e) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
- f) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- g) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.

- h) **Meglévő épület:** az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
- i) **Mellékepület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- j) **Szőlőhegyi gazdasági épület:** A szőlőültetvény művelését, a szőlő feldolgozását, a bor és a műveléshez szükséges eszközök tárolását, valamint a gazdálkodó időszakos ott tartózkodását, pihenését szolgáló épület.
- k) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
- l) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
- m) **Telekszélesség:** előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- n) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- o) **Tömör kerítés:** Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- p) **Út céljára fenntartott terület:** az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ahol építmény nem helyezhető el.
- q) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház
- r) **Zárványtelek:** Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK ALKALMAZÁSA

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozás területi hatálya;
- b) szabályozási vonal;
- c) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) építési hely;
- f) építési vonal;
- g) telek be nem építhető része;
- h) beépíthető telekrész;
- i) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- j) kötelező megszüntető jel;
- k) út céljára fenntartott terület;
- l) közműsáv;
- m) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) régészeti lelőhely határa;
 - cd) helyi védett művi érték;
 - ce) helyi értékvédelmi terület határa;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - db) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa és területe;
 - dc) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők
 - ea) vízbázis külső védőövezet határa;
 - eb) bányatelek határa.

(3) Amennyiben a Szabályozási Terven az (1) bekezdés c) pont szerinti belterülethatár megszüntetése javasolt, úgy a megszüntetendő belterülethatár nem minősül övezethatárnak.

- (4) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

4. §

Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási jog;
- b) beültetési kötelezettség;
- c) telekcsoporthoz újraosztás kötelezettsége.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

5. §

- (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Kertvárosias lakóterület, településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

6. §

- (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
 - c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendőek.

7. §

- (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználatához való illeszkedést kell bemutatnia.

III. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

6. KÖRNYEZETVÉDELEM

8. §

- (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

- (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

IV. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

9. §

- (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) temető,
 - d) szennyvíztisztító, szennyvíziszapkezelő
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvíztisztító és a szennyvíziszapkezelő védőtávolságával kapcsolatban a 0 előírásai az irányadók.
- (4) A temető telken belüli védőterülete – a lakóterületekkel határos telekhatárain - 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8. TELEKALKITÁS

10. §

- (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.

- (5) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (6) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m².
- (7) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) legfeljebb 6 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
 - b) 7 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.
- (8) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömb területének legalább negyedére egyidejűleg történhet.

VI. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

9. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

11. §

- (1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (2) A közművezetékek átépítéskor és új vezetékek fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

10. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

12. §

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. VÍZELLÁTÁS

13. §

Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

12. SZENNYVÍZELVEZETÉS

14. §

- (1) A saját vízbázis és a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A település területén szennyvíz-közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Közműpótlóként kizárólag megfelelőségi igazolással rendelkező, zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

13. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS**15. §**

- (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (2) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m, amelyen belül kizárólag mezőgazdasági és ipari rendeltetésű épület helyezhető el. A védőtávolság a vonatkozó jogszabályok alapján a technológiai mértékig csökkenthető.
- (3) A szennyvíziszap lerakó védőtávolsága 1000 m, amelyen belül kizárólag mezőgazdasági és ipari rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) A vákuumgépházak hatásterületén belül kizárólag ipari és környezetre jelentős hatást gyakorló különleges rendeltetésű épület helyezhető el.

14. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS**16. §**

- (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
 - c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-essávot szabadon kell hagyni.

17. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) Telken belüli csapadékvíz szikkasztó műtárgy elhelyezése csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (8) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

15. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

18. §

- (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
 - a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - b) közvilágítás hálózati rekonstrukciósorán a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.
- (6) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (7) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

16. FÖLDGÁZELLÁTÁS

19. §

Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

17. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

20. §

- (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

21. §

- (1) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével – önállóan új vezeték nélküli szolgáltatás építménye nem helyezhető el, az csak az övezetben elhelyezhető építményre telepíthető.

VII. FEJEZET**ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI****18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI****22. §**

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
 - a) gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
 - b) a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (4) Második főépületet oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult határvonalon;
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.
- (6) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

19. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK**23. §**

- (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – K-P1, K-P2, K-Bg építési övezetek kivételével - csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
 - a) a (3) bekezdésben foglaltak esetén,
 - b) ha az építési övezet, övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-termelő telepítésének feltétele, hogy
 - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

20. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS**24. §**

- (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
 - a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.

(4) Támfal tetején tömör mellvéd nem létesíthető.

25. §

- (1) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán – zárt sorú beépítés kivételével - tömör kerítés nem építhető.
- (2) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal – a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.
- (3) Az utcafronti kerítés magassága nem haladhatja meg
 - a) lakó-, településközpont és intézményi terület építési övezeteiben az 1,8 métert,
 - b) zöldterület övezeteiben az 1,4 métert,
 - c) általános mezőgazdasági terület övezeteiben az 1,8 métert.
- (4) Településközpont-, gazdasági- és különleges területen – a (6) bekezdésben foglaltak betartása mellett - a gépjármű parkolóhelyek és fogadótér biztosítása érdekében az utcafronti kerítés telken belül is elhelyezhető.
- (5) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- (6) Különleges terület – pincefalu terület építési övezeteiben kerítés nem építhető.
- (7) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- (8) Saroktelek kerítése - a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a saroktól mért 5 m-en belül csak legalább 75%-ban áttört kivételben készülhet, a kerítés átláthatósága növényzet telepítésével sem korlátozható.
- (9) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – birtokközpont telkének kivételével – kizárólag élősövény, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.

21. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

26. §

- (1) Újonnan beépítésre kerülő (be nem épített vagy részben beépített) telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A túlnyomórészt beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- (3) Lakó- és településközpont terület építési övezeteiben új épület előkerti építési vonalának – beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - :
 - a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - b) ipari övezetek esetében: 10 m;
 - c) egyéb övezet esetében: 5 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében az oldalkert 4,0 méter, 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület
 - a) telekhatáron helyezhető el,
 - b) az oldalsó telekhatártól számított 0,8-1,5 m távolságra helyezhető el,
 - c) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.

- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (8) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke, kivétel, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (9) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (10) A település területén, amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely vagy beépíthető telekrész, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen belül vagy beépíthető telekrészen helyezhetők el.

22. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

27. §

- (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (3) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (4) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (5) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
- (6) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének előkertjében – legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el. Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 3 méterre helyezhető el.
- (7) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (8) Az építési övezetek építési telkének hátsókertjében melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (9) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
- a) tárolóépület;
 - b) állattartó épület;
- de legfeljebb 1 melléképület helyezhető el.
- (10) A település területén támfalgarázs nem építhető.
- (11) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (12) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik - :
- a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
 - b) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - c) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.

- (13) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel legfeljebb 180 napig helyezhető el, illetve – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
- (14) Lakó-, településközpont, és intézményi terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- (15) Lakó-, településközpont, és intézményi terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

KÜLÖNÖS RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

28. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Nagyvárosias lakóterület	(Ln)
b) Kisvárosias lakóterület	(Lk)
c) Kertvárosias lakóterület	(Lke)
d) Falusias lakóterület	(Lf)
e) Településközpont terület	(Vt)
f) Intézmény terület	(Vi)
g) Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
h) Ipari terület	(Gip)
i) Különleges területek	
ia) sportterület	(K-Sp)
ib) lovassportterület	(K-Lsp)
ic) rekreációs terület	(K-Rek)
id) pincefalu	(K-P)
ie) borgazdaság	(K-Bg)
if) állomás	(K-Áll)
ig) szennyvíztisztító	(K-Szt)

24. NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

29. §

- (1) Nagyvárosias lakóterület a Szabályozási terven Ln jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) igazgatási, iroda;rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Ln1 építési övezetben az önálló helyrajzi számon álló úszótelkes épület felújítható, tetőtere beépíthető. Az épület bontása esetén új épület építhető az eredeti kubatúráján belül.
- (6) Ln1 építési övezetben a kialakult tömbtelken épület nem építhető.
- (7) Ln1* építési övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (8) Ln1* építési övezet építési telkein új épület csak a meglévő épület bontása esetén, az eredeti kubatúráján belül építhető.

25. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET**30. §**

- (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda;
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény,
 - b) hűsítő, jégverem, zöldségverem,
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (6) Lk1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.
- (7) Lk1 építési övezetben állattartó épület a szomszédos ingatlanon lévő lakó épülettől, egészségügyi- és gyermekintézménytől, oktatási épülettől, élelmiszer előállítás és kereskedelmet szolgáló, továbbá vendéglátó épülettől 50 méter távolságon belül nem helyezhető el.
- (8) Lk2 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető, de telkenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el abban az esetben, ha az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 300 m²-t.
- (9) Lk2 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (10) Lk3 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (11) Lk3 építési övezetben több épület is elhelyezhető.
- (12) Lk3 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (13) Lk4 építési övezet építési telkein kizárólag 1 épület, s legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (14) Lk5 építési övezet építési telkein legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység helyezhető el abban az esetben, ha az építési telek területe önálló rendeltetési egységenként eléri vagy meghaladja a 300 m²-t.
- (15) Lk5 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- (16) Lk6 építési övezet építési telkein legfeljebb 6 épület helyezhető el.
- (17) Lk7 építési övezet építési telkein épület csak a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhető el.

- (18) Lk7 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el, a telken elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.
- (19) Lk7 építési övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el épületenként, s legfeljebb 20 lakás építési telkenként.
- (20) Lk7 építési övezetben kizárólag lakások helyezhetők el, a (2) b)-g) pontok szerinti rendeltetések az építési övezetben nem helyezhetők el.
- (21) Lk7 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén az értékes növényállomány és a tó megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki.
- (22) Lk7 építési övezet építési telkein a telken belüli vízvisszatartásról – nyílt csapadékvízgyűjtő alkalmazásával – gondoskodni kell.
- (23) Lk7 építési övezetben épített kerítés – övezethatáron elhelyezett kerítés kivételével - nem helyezhető el.

26. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

31. §

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben építési telkenként kizárólag 1 gépjármű-behajtó helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a hátsókert gépjárművel való megközelítését – telken belül - biztosítani kell.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (8) Lke1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 főépület és legfeljebb 6 lakás helyezhető el.
- (9) Lke2 építési övezet építési telkein kizárólag 1 főépület helyezhető el.
- (10) Lke3 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság és az oldalkert megtartásával.

- (11) Lke3 építési övezet építési telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve:
- a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és négy lakás helyezhető el.
- (12) Lke4 építési övezet építési telkein egy főépület és egy lakás helyezhető el, kivéve:
- a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, két lakás helyezhető el;
 - b) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület vagy négy lakás helyezhető el.

27. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

32. §

- (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a hátsókertben a (2) bekezdés b) pont szerinti épület is elhelyezhető, amennyiben a szomszédos építési telek építési jogát nem korlátozza.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben építési telkenként kizárólag 1 gépjármű-behajtó helyezhető el.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a hátsókert gépjárművel való megközelítését – telken belül - biztosítani kell.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

28. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

33. §

- (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb központi rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 30%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem nem helyezhető el.
- (8) Vt1 építési övezetben a kialakítható legkisebb épületmagasság 8,0 m.
- (9) Vt1 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (10) Vt2 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (11) Vt3 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (12) Vt4 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (13) Vt5 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.
- (14) Vt 6 építési övezetben kivételesen gazdasági rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (15) Vt10 építési övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (16) Vt10 építési övezetben a hátsóker 6,0 m.

29. INTÉZMÉNY TERÜLET

34. §

- (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - e) lakó;
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Intézmény terület építési övezeteiben fő rendeltetésként kizárólag nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi és szociális intézményi rendeltetésű épület helyezhető el.

- (5) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, a (4) bekezdés szerinti főépület megléte esetén.
- (6) Intézmény terület építési övezeteiben a hátsókert 6,0 m.
- (7) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:
- (8) Vi1* építési övezetben elhelyezett épület épületmagassága nem haladhatja meg a 8,0 m-t.
- (9) Vi2 építési övezetben sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

30. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

35. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
 - e) sport
rendeltetést tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben egyszintes portaépület, valamint kapuépítmény helyezhető el.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával érintett területeken kizárólag a természeti, ökológiai értékek hosszú távú fennmaradását nem veszélyeztető építmények helyezhetők el.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.
- (7) Gksz1 építési övezetben a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.
- (8) Gksz1 építési övezetben építési telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (9) Gksz1 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (10) Gksz1 építési övezetben az előkert 10,0 m, az oldalkert 10,0 m, a hátsókert 20,0 m.
- (11) Gksz2 építési övezetben az előkerti építési határvonal a meglévő állapothoz igazodó, ennek hiányában az előkert 10,0 m.
- (12) Gksz2 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0

méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

- (13) Gksz3 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (14) Gksz4 építési övezetben a hátsókert a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (15) Gksz5 építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy – ha az 6,0 méternél kisebb - a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (16) Gksz6 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

31. IPARI TERÜLET

36. §

- (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (5) A 2. számú melléklet 8. Ipari terület Gip1 építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

32. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

37. §

- (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- | | |
|-----------------------|---------|
| a) sportterület | (K-Sp) |
| b) lovassportterület | (K-Lsp) |
| c) rekreációs terület | (K-Rek) |
| d) pincefalu | (K-P) |
| e) borgazdaság | (K-Bg) |
| f) állomás | (K-Áll) |
| g) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

33. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORTTERÜLET

38. §

- (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) sport;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szállás jellegű
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sportterület építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) K-Sp építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) K-Sp építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m.
- (6) K-Sp építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

34. KÜLÖNLEGES TERÜLET – LOVASSPORT TERÜLET

39. §

- (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lovassport;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) lakó
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – lovassport terület építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás illetve lakó rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) K-Lsp építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) K-Lsp építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (7) K-Lsp építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy – ha az 6,0 méternél kisebb - a telken kialakult állapotnak megfelelő.

35. KÜLÖNLEGES TERÜLET – REKREÁCIÓS TERÜLET

40. §

- (1) Különleges terület – rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek1 jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban rekreációs-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) turisztikai, rekreációs;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szállás jellegű;
 - d) egyéb közösségi szórakoztató;
 - e) lakó
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – rekreációs terület építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben lakó rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) K-Rek1 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

- (5) K-Rek1 építési övezetben állattartó épület elhelyezhető.
- (6) K-Rek1 építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

36. KÜLÖNLEGES TERÜLET – PINCEFALU

41. §

- (1) Különleges terület - pincefalu a Szabályozási terven K-P jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - pincefalu építési övezeteinek építési telkein:
- a) pince – prэшáz;
 - b) borturizmusához kapcsolódó funkciójú vendéglátó, kereskedelmi épület;
 - c) közösségi WC;
 - d) oldalt nyitott, pilléreken álló kerti tető
- helyezhető el.
- (3) Különleges terület – pincefalu építési övezeteiben terepszint alatti beépítés építési helyen kívül is elhelyezhető.
- (4) K-P1 építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos. Az építési telkeken nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítandó.
- (5) K-P1 építési övezet építési telkein új pince/prэшáz foghíjként a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el. Lebontott épület esetén új épület kizárólag korábbi pince, prэшáz helyére építhető.
- (6) K-P1 építési övezetben az oldalkert 0,5 méter.
- (7) K-P1 építési övezetben elhelyezett épület oldalkerti homlokzatán nyílászáró nem helyezhető el.
- (8) K-P1 építési övezet építési telkein lábon álló kerti tető csak a pincesor beépítési vonalához igazodó módon helyezhető el.
- (9) K-P1 építési övezetben ürgödrös árnyékszék elhelyezése tilos, a közösségi WC-k kialakítása csak közműpótlóval lehetséges.
- (10) K-P1 építési övezetben újonnan kialakított pince nem nyúlhat közterület alá.
- (11) K-P1 építési övezetben - 2012. dec. 31-i alaptérképi állapot szerinti - meglévő zárványtelek közterületi kapcsolatának biztosítása érdekében nyúlványos telek kialakítható.
- (12) K-P2 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (13) K-P2 építési övezetben az előkert 3,0 méter, az oldalkert 0,5 méter.

37. KÜLÖNLEGES TERÜLET – BORGAZDASÁG

42. §

- (1) Különleges terület - borgazdaság a Szabályozási terven K-Bg jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint ehhez kapcsolódó idegenforgalmi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - borgazdasági terület építési övezeteinek építési telkein
- a) szőlőfeldolgozás és palackozás épülete;
 - b) borturizmusához kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület;

- c) oktatási, bemutató épület;
 - d) szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (3) Különleges terület – borgazdaság építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) Különleges terület – borgazdaság építési övezeteiben terepszint alatti beépítés építési helyen kívül is elhelyezhető.
- (5) K-Bg1 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

38. KÜLÖNLEGES TERÜLET – ÁLLOMÁS

43. §

- (1) Különleges terület - állomás a Szabályozási terven K-Áll jellel jelölt építési övezet, mely a közlekedést kiszolgáló, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - állomás terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) közlekedést kiszolgáló;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - d) egészségügyi, szociális;
 - e) lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) K-Áll építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) K-Áll építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben lakó rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 10%-án alakítható ki.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

44. §

- (1) Különleges terület – szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) K-Szt építési övezet építési telkein a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

40. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

45. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület (V)
- e) Természetközeli terület (Tk)

- | | |
|--|---------|
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| fa) Temető | (Kb-T) |
| fb) Községi központ | (Kb-Kk) |
| g) Közlekedési és közműterület | |
| ga) Közúti | (KÖu) |
| gb) Kötőttpályás | (KÖk) |
| gc) Közmű terület | (KÖm) |

41. ZÖLDTERÜLET

46. §

- (1) Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zkp1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
 - b) a beépítés módja: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
 - d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- g)
- (4) Zkp1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Zkk1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
 - b) a beépítés módja: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
 - d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- (6) Zkk1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (7) Zkk2 övezetben épület nem helyezhető el.

42. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

47. §

- (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

43. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET

48. §

- (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető épület
- a) erdő- és vadgazdálkodási,

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Eg1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 20.000 m ² (2 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 0,5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0,5%. |
- (4) Eg1 övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

44. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

49. §

- (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés, a szőlő- és gyümölcstermesztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má1, Má2, Má3 övezetben elhelyezhető épület
- | |
|---|
| a) növénytermesztéshez kapcsolódó; |
| b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó; |
| c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; |
| d) lakó |
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Má1, Má2, Má3 övezetben elhelyezett toronysiló, szárító, valamint ezekhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (4) Má1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 3000 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 20 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |
- (5) Má1 övezet telkein épület kizárólag a Szabályozási terven Beépíthető telekrészként jelölt területen helyezhető el.
- (6) Má1 övezetben 6000 m²-nél kisebb telken is elhelyezhető lakóépület, amely a megengedett 10%-os beépítettség egészét is kiteheti¹.

¹Az előírás érvényesítéséhez a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00133-8/2017 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

- (7) Má1 övezetben a 4. mellékletben felsorolt ingatlanokon a kialakult beépítettségen felül további 50 m² bruttó alapterület építhető².

²Az előírás érvényesítéséhez a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00133-8/2017 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

- (8) Má2 övezetben új épületet elhelyezni kizárólag birtokközpont kialakítását követően lehetséges, amelynek feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| b) a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |

- (9) Má2 övezetben a birtokközpontként beépíthető telken lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.
- (10) Má2 övezetben meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, legfeljebb 3%-os beépítettség mértékig bővíthetők.
- (11) Má2 övezetben új tanyatelek nem alakítható ki.
- (12) Má2 övezet telkein a közművesítettség mértéke: részleges.
- (13) Má3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: | 50 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%. |
- (14) Má3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el.
- (15) Má3 övezetben meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők.
- (16) Má3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.
- (17) Má3 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| b) a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%. |
- (17) Má3 övezet telkein a közművesítettség mértéke: részleges.
- (18) Má4 övezetben elhelyezhető épület
- | | |
|---|--|
| a) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó; | |
| b) ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetést tartalmazhat. | |
- (19) Má4 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 3000 m ² ; |
| b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: | 30 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%. |
- (20) Má4 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| b) a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%. |
- (21) Má4 övezet telkein a közművesítettség mértéke: részleges.
- (22) Má5 övezetben épület nem helyezhető el.

45. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**50. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet, amely kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelésre, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenységre szolgál.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó,
 - b) bortároláshoz kapcsolódó,
 - c) borértékesítéshez kapcsolódó,
 - d) a tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági,
 - e) a borturizmust szolgáló vendéglátó,
 - f) kivételes esetben lakó és szállás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legalább 60%-ban - a hegybíró által igazoltan - szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni.
- (5) Mk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²;
 - b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m;
 - c) a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m²;
 - d) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m;
 - e) a beépítés módja: szabadonálló;
 - f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %;
 - g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.
- (6) Mk1 övezetben legalább 10000 m²-es telekméret, és legalább 30 m széles telek esetén szállás- illetve lakófunkciót is tartalmazó épület is elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át.
- (7) Mk1 övezet telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértékén felül további 40 m² alapterületű lábon álló kerti tető helyezhető el.
- (8) Mk1 övezetben több önálló telekből szőlőhegyi birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek után számítva csak az egyik telken is kihasználható (szőlőhegyi birtokközpont), ha
- a) a birtoktest legalább 1 ha nagyságú, a Strázsahegyi kertes mezőgazdasági területen lévő - a hegybíró által igazoltan – szőlő- illetve gyümölcsműveléssel hasznosított birtoktest,
 - b) a szőlőhegyi birtokközpont telkének területe legalább 4000 m², és³
 - c) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- ³Az előírás érvényesítéséhez a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00133-8/2017 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.
- (9) Mk1 övezetben szőlőhegyi birtokközpont telkének beépítése az alábbiak szerint lehetséges:
- a) a beépítés módja: szabadonálló;
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %;
 - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
 - d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 30%, de legfeljebb 1500 m² alapterület;
 - e) szőlőhegyi birtokközpont telkén szállás illetve lakó rendeltetést is tartalmazó épület elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át.

- f) az építés feltétele a birtoktesthez beszámított telkekre az építési és elidegenítési tilalom bejegyzése, valamint a keletkező szennyvizek jogszabályban meghatározott módon történő gyűjtése vagy telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel.

(10) Mk1 övezetben egyéb birtokközpont nem alakítható ki.

46. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

51. §

- (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, amelybe az öntöző és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.

47. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

52. §

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Tk övezetben épület nem helyezhető el.

48. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

53. §

Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- | | |
|----------------------|---------|
| a) temető | (Kb-T) |
| b) közösségi központ | (Kb-Kk) |

49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ

54. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10 %; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |
| f) | |
- (3) Kb-T övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kb-T övezetben ravatalozó építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,0 m lehet.

50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KÖZÖSSÉGI KÖZPONT

55. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ terület a Szabályozási terven Kb-Kk jellel jelölt övezet, amely elsősorban a hagyományos szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos oktatási, turisztikai funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ övezeteiben elhelyezhető:
- a) szőlőművelést és szőlőfeldolgozást bemutató épület,

- b) vendéglátó épület,
- c) szálláshely-szolgáltató és szociális épület
- d) szakrális építmény.

- (3) Kb-Kk övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
 - b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
 - c) a beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
 - d) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 30 m;
 - e) a beépítés módja: szabadonálló;
 - f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %;
 - g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.
- (4) Kb-Kk övezetben szakrális építmény építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 10 m.

51. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

56. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl. várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség), a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu, KÖk övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10%, az épületmagasság 5,0 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

	Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
1.	M4 gyorsforgalmi út	Autópálya	Tervezett (50-55 m)	-	100m
2.	4.sz. főút	Országos főút	Meglévő (20-40 m)	-	50m
3.	3111 j. összekötő út	Országos mellékút	Meglévő (15-20 m)	-	50m
4.	3112 j. összekötő út	Országos mellékút	Meglévő (20-25 m)	-	50m
5.	4605 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő (16-24 m)	-	50m
6.	31314 j. állomáshoz vezető út	Országos mellékút	Meglévő (8-16 m)	-	-
7.	46102 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő (8-16 m)	-	50m
8.	3111 j. összekötő út belterületi szakasza (Kossuth Lajos u., Péteri út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
9.	3112 j. összekötő út belterületi szakasza (Ady Endre u., Kossuth L. u., József Attila u.)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
10.	46102 j. bekötő út belterületi szakasza (Kistói út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
11.	Belterületi gyűjtőutak	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-

12.	Belterületi gyűjtőutak (Péteri út – Lőcsei u. összekötő szakasz)	Települési gyűjtőút	Tervezett 12-18 m	-	-
13.	Lakó- és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgáló út	Meglévő (4-18 m)	-	-
14.	Tervezett lakó- és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgáló út	10-16 m		
15.	Gyalogutak		Meglévő Tervezett 3-4 m		
16.	MÁV 100a sz. vasútvonal (Budapest- Cegléd-Szolnok)	-	-	50m	50m

- (5) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10 m-t szabadon kell hagyni.
- (6) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (7) Tervezett különszintű csomópontok:
a) M4 gyorsforgalmi út – 3111 j. összekötő út
b) M4 gyorsforgalmi út – 3112 j. összekötő út
- (8) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, mely területeken a várakozóhelyek – a rendeletben meghatározott mértékben – megválthatók az OTÉK-ban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
- (9) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.
- (10) A közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

52. KÖZMŰTERÜLET

57. §

Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és ezek kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

ZÁRÓ RÉSZ

58. §

- (1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel - a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet 1. számú mellékletében jelölt tervezett Napsugár és Holdsugár utcák melletti újonnan szabályozott Lke3 övezetre és a Halas utca melletti 3591, 13265/36, 13265/39 hrsz-ú területeken, újonnan szabályozott Lke3 építési övezetekre és a Magyar területén Lk 6 építési területekre vonatkozóan csak a legkésőbb 2018. június 30-ig megkötött vonatkozó településrendezési szerződés esetén és annak az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését követően lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg – a (4) bekezdésben foglalt kivételekkel - a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- (4) A Jelen rendelet 58. § (2) bekezdésében meghatározott területekre 2018. június 30. napjáig a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet rendelkezései hatályosak, amennyiben az 58. § (2) bekezdésében meghatározott feltétel 2018. június 30. napjáig nem következik be, úgy 2018. július 1. napjától e területekre vonatkozó korábbi szabályozás beépül e rendeletbe.

(5) A folyamatban levő (megnyitott építési naplóval rendelkező) ügyekben a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Monor, 2017. december 14.

dr. Zsombok László
polgármester

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

1. MELLÉKLET A 23/2017. (XII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 23/2017. (XII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Nagyvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Ln1, Ln1*	SZ	-	-	80	80	15,0	10
Ln2	SZ	2000	30	40	40	15,0	20

SZ szabadon álló

2. Kisvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk1	Z	1000	30	40	40	7,5	30
Lk2	Z	700	16	40	40	7,5	40
Lk3	Z	450	14	40	40	7,5	40
Lk4	O	700	18	40	40	7,5	40
Lk5	SZ	700	16	40	40	7,5	40
Lk6	SZ	2000	30	30	30	12,0	50
Lk7	SZ	10 000	50	10	0	7,5	60

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló
I ikres

3. Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	Z	300	10	30	30	5,5	50
Lke2	Z	450	10	25	25	5,5	50
Lke3	O	700	16	30	30	5,5	50
Lke4	O	450	16	30	30	5,5	50

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló

4. Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	600	16	30	30	4,5	60
Lf2	O	900	16	25	25	4,5	60
Lf3	O	1800	20	20	20	4,5	60

O oldalhatáron álló

5. Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	Z	800	16	80	80	14,5	10
Vt2	Z	800	16	80	80	12,0	10
Vt3	Z	800	16	60	60	12,0	10
Vt4	Z	800	16	60	60	8,0	20
Vt5	Z	500	16	50	50	7,5	30
Vt6	Z	3000	24	40	40	8,0	30
Vt7	Z	800	16	40	40	8,0	20
Vt8	Z	3000	30	40	40	6,0	20
Vt9	O	800	16	50	50	7,5	30
Vt10	SZ	2000	20	40	40	15,0	20
Vt11	SZ	800	16	40	40	6,0	40

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

6. Intézmény terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1, Vi1*	Z	3000	25	60	60	12,0	20
Vi2	Z	2000	20	50	50	8,0	25
Vi3	SZ	3000	30	50	40	8,0	40

Z zárt sorú
SZ szabadon álló

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	SZ	5000	40	50	50	12,0	20
Gksz2	SZ	5000	40	40	40	12,0	20
Gksz3	SZ	2000	30	40	40	9,0	20
Gksz4	SZ	2000	30	50	50	7,5	20
Gksz5	SZ	2000	30	40	40	7,5	20
Gksz6	O	1000	16	40	40	7,5	30

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

8. Ipari terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip1	SZ	5000	40	40	40	12,0	25

SZ szabadon álló

9. Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp	SZ	10 000	50	15	15	6,0	40

SZ szabadon álló

10. Különleges terület - Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp	SZ	3000	30	40	40	7,5	50

SZ szabadon álló

11. Különleges terület - Rekreációs terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Rek	SZ	10000	60	40	40	7,5	40

SZ szabadon álló

12. Különleges terület - Pincefalu

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-P1	SZ	200	6	20	-	3,0	60
K-P2	SZ	450	12	20	-	4,5	60

SZ szabadon álló

13. Különleges terület - Borgazdaság

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Bg1	SZ	3000	30	25	-	4,0	50

SZ szabadon álló

14. Különleges terület - Állomás

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Áll	SZ	3000	50	30	30	6,0	40

SZ szabadon álló

15. Különleges terület - Szennyvíztisztító

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Szt	SZ	10 000	60	15	15	7,5	40

SZ szabadon álló

3. MELLÉKLET A 23/2017. (XII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Sajátos jogintézmények****2.1. Elővásárlási joggal érintett területek**

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	9304/1,3-4, 9173/2, 9174, 9177, 9178	Szt. Orbán tér	Közösségi zöldterület kialakítása

2.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- a református temető (6408 hrsz) szabályozási terven jelölt része;
- a katolikus temető (6964, 11640 hrsz) szabályozási terven jelölt része

2.3. Telekcsoport újraosztással érintett területek

- A település északnyugati részén a Kinizsi utca és a Székely Bertalan utca által határolt területen lévő alábbi hrsz-ok:
(09/14, 09/15, 09/16, 09/10, 09/8, 09/7, 09/17a, 09/7b, 09/18, 09/19, 09/4, 09/3, 09/1, 011/38, 011/39, 011/41, 011/40, 011/35, 011/34, 011/33, 011/32, 011/31, 011/30, 011/29, 011/28, 011/27, 011/26, 011/25, 011/24, 011/24, 011/23, 011/22, 011/21, 011/20, 011/19, 011/18, 011/17, 011/16, 011/1, 011/2, 011/3, 011/49, 011/50, 011/51, 011/6, 011/7, 011/42, 011/43, 011/44, 011/45, 011/46, 011/10, 011/52, 011/53, 011/55, 011/56)

4. MELLÉKLET A 23/2017. (XII. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Többlet beépítettséget biztosító tanyatelkek a Hegyessy tanya soron**

Ssz	Cím	Hrsz.	Jelenlegi beépítettség	Megjegyzés
1	Hegyessytanya 63.	0350/61	777 m ² (12,16%)	OTÉK-tól való eltérés szükséges
2	Hegyessytanya 69.	0350/11	61 m ² (11,34%)	OTÉK-tól való eltérés szükséges
3	Hegyessytanya 105.	0355/8	535 m ² (11,26%)	OTÉK-tól való eltérés szükséges

FÜGGELÉKEK**1. függelék****Művi értékvédelem****1.1. Országos védelem****Az országos védelem alatt álló műemlék építmények**

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom	Kossuth Lajos u. 85., Mátyás király u. 1.	2405	7108
2.	Református templom	Kossuth Lajos u. 90.	6827	7109

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Törzsszám	Azonosító
1.	Római katolikus templom ex-lege védett műemléki környezete	2401/5, 2401/7, 2406/4, 2406/5, 2406/6, 2414, 2472/1, 2473, 2747, 2475, 6752, 6753, 6754, 6784, 7437	7108	29252
2.	Református templom ex-lege védett műemléki környezete	2473, 2474, 6753, 6754, 6755, 6784, 6826, 6828, 6832, 6833, 7437	7109	29251

Regisztrált örökségi érték

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Nepomuki Szent János Szobor	Kossuth Lajos utca 79-83.	2405	7109

2. függelék**Régészeti lelőhelyek**

Ssz.	Azonosító	Név
58379	Monor 03.	volt Pártház
58741	Monor 05.	Kossuth Lajos utca
25561	Monor 1.	Honvéd u. 3.
34511	Monor 2.	Berek
34511	Monor 3.	volt Vegyianyag üzem környéke
34515	Monor 4.	Református templom környéke
50686	Monor 5.	Tetei-dűlő 13.lh
50687	Monor 6.	Tetei-dűlő 14.lh
50688	Monor 7.	Tetei-dűlő 17.lh

50689	Monor 8.	Tetei-dűlő 16.lh
57221	Monor 9.	Monor 17. lelőhely
57222	Monor 10.	Monor 18. lelőhely
75727	Monor 11.	Kucsera tanya
77439	Monor 12.	Kucsera tanya (Monor 10.)
86777	Monor 13.	Kucsera-tanya
86779	Monor 14.	Hoppál-tanya
90963	Monor 15.	Kenderesi-dűlő
90965	Monor 16.	Strázsahegy mellett
	Monor 17.	Kenderes-alja
	Monor 18.	Szennyvíztisztító
	Monor 19.	Becker-tanya
	Monor 20.	Kisgöröngy
	Monor 21.	Hegyesi-dűlő
	Monor 22.	Száraz-oldal
	Monor 23.	Források-dűlő 1.
	Monor 24.	Források-dűlő 2.
	Monor 25.	Paplapos 1.
	Monor 26.	Paplapos 2.
	Monor 27.	Paplapos 3.
	Monor 28.	Paplapos 4.
39476	Monor 29.	Pozsonyi úti lakótelep
57219	Monor 30.	Péteri 4. lelőhely
57220	Monor 31.	Péteri 5. lelőhely
	Monor 32.	Alsómajor-dűlő
57218	Péteri 1.	Péteri 3. lelőhely

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

- Forrás és környéke
- Gera park
- Központi park