

MONOR



Településrendezési eszközök módosítása
Egyszerűsített eljárás - Véleményezési szakasz anyaga
2020. július

Völgyzugoly Műhely Kft.

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



Megrendelő:

Monor Város Önkormányzata
Darázsi Kálmán polgármester
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2020. július
VZM 1530/19
Monor_mod_egysz_200730

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259

**Bérczi Szabolcs**

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Varga-Végh Anna

okl. településmérnök

Tájrendezés,
környezetvédelem**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök

tájvédelmi szakértő

TK 01-5282

**Ronyecz Zsófia**

okl. tájépítésmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	7
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	11
MELLÉKLETEK.....	13

BEVEZETŐ

A terv célja, a megbízás ismertetése

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. Az azóta eltelt időszakban a HÉSZ alkalmazása során több pontosításra irányuló észrevétel érkezett az önkormányzati hivatal munkatársaitól, ezek összegyűjtését követően Monor Város Önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A tervezési folyamat

A vizsgálatok elvégzése és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a HÉSZ módosításának javaslatát készítettük el. A HÉSZ módosítás során részletes alátámasztó munkarészek elkészítése nem vált szükségessé, hiszen a változtatások többségében hibajavításokat, szövegezésbeli korrekciókat tartalmaznak. Az alátámasztó munkarészek is a HÉSZ módosítás átfogó indoklását, a rendelet korrekcióinak rövid bemutatását tartalmazzák

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet**. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel - a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint - és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása szükséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végso szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végso szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz 43. § (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszra előkészített anyaga, melyet az Önkormányzat előzetesen véleményezett.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2020. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

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 helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ (1) Monor Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-11 és SZT-IV jelű szabályozási tervlapok helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti tervlapok lépnek.

2.§ (1) A HÉSZ 2.§ h)-i) pontok helyébe a következő rendelkezés lép:

*„h) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatóság által engedélyezett (építési vagy fennmaradási engedély) épület*

*i) **Melléképület:** az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmazó, a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.”*

(2) A HÉSZ 2.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

*„t) **Épület homlokvonala:** Az épület véglegesen kialakított homlokzati síkja, amely az előkert építési vonalon, vagy azzal párhuzamosan áll.”*

3.§ (1) A HÉSZ 5.§ (1) bekezdésben szereplő „belterületbe vonható területeket” szövegrész helyébe a „belterületbe vonásra tervezett” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 5.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) **Kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra tervezett területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.”***

4.§ (1) A HÉSZ 9.§ (3) bekezdésben szereplő „0 előírásai” szövegrész helyébe a „15.§ előírásai” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 9.§ (4) bekezdésben szereplő „15 m” szövegrész helyébe a „15 illetve 20 m” szöveg lép.

5.§ (1) A HÉSZ 10.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(7) **Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.”***

6.§ (1) A HÉSZ 12.§ a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított, mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,”

7.§ (1) A HÉSZ 22.§ (2) b) pontban a „4 m²-nél kisebb” szövegrész helyébe a „4 m²-nél kisebb területű vagy 2,0 m-nél kisebb szélességű” szöveg lép.

- (2) A HÉSZ 22.§ (4) bekezdésben szereplő „kialakult határvonalon” szövegrész helyébe a „kialakult határvonalon kell elhelyezni” szöveg lép.

8.§ A HÉSZ 24.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(5) A természetes terepszint a telekhatárok melletti 1,0 m-es sávban nem változtatható meg a következők kivételével:

- a) előkert gépkocsibeálló kialakítása,*
- b) szomszédos telek szintkiegyenlítésének mértékéig történő terepfeltöltés”*

9.§ (1) A HÉSZ 26.§ (3)-(5) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Lakó- és településközpont terület építési övezeteiben az épület közterületi homlokvonala:

- a) igazodjon a kialakult állapothoz,*
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek homlokvonalaához.*

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert - eltérő övezeti rendelkezés hiányában-:

- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;*
- b) ipari területek építési övezeteiben: 10,0 m;*
- c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.*

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) 5,0 méter,*
- b) 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter,*
- c) 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.”*

- (2) A HÉSZ 26.§ (9) bekezdésben szereplő „Fekvő telek” szövegrész helyébe a „Legfeljebb 20,0 m mély fekvő telek” szöveg lép.

10.§ A HÉSZ 29.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

11.§ A HÉSZ 30.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

12.§ (1) A HÉSZ 31.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

- (2) A HÉSZ 31.§ (5) bekezdésben szereplő „kizárólag 1 gépjármű-behajtó” szövegrész helyébe a „kizárólag 1, két közlekedési területhez kapcsolódó telek esetén 2 gépjármű-behajtó” szöveg lép.

- (3) A HÉSZ 31.§ (12) bekezdés b) pontban szereplő „két főépület vagy négy lakás” szövegrész helyébe a „két főépület és négy lakás” szöveg lép.

13.§ (1) A HÉSZ 32.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

- (2) A HÉSZ 32.§ (8) bekezdésben szereplő „kizárólag 1 gépjármű-behajtó” szövegrész helyébe a „kizárólag 1, két közlekedési területhez kapcsolódó telek esetén 2 gépjármű-behajtó” szöveg lép.

14.§ (1) A HÉSZ 33.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

- (3) A HÉSZ 33.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(7a) Településközpont terület építési övezeteiben építési telkenként kizárólag 1, két közlekedési területhez kapcsolódó telek esetén 2 gépjármű-behajtó helyezhető el.”

15.§ (1) A HÉSZ 34.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 34.§ (9) bekezdésben szereplő „sportcsarnok” szövegrész helyébe a „sportcsarnok, tornacsarnok” szöveg lép.

16.§ A HÉSZ 35.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

17.§ A HÉSZ 36.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

18.§ A HÉSZ 36/A.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

19.§ A HÉSZ 38.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

20.§ A HÉSZ 39.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

21.§ A HÉSZ 40.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

22.§ A HÉSZ 43.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

23.§ A HÉSZ 46.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

24.§ A HÉSZ 48.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

25.§ (1) A HÉSZ 49.§ (2) bekezdésben szereplő „elhelyezhető épület” szövegrész helyébe az „elhelyezhető fő rendeltetésű épület” szöveg, a „rendeltetést tartalmazhat” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységet tartalmazhat” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 49.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(2a) Má1, Má2, Má3 övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.”

26.§ (1) A HÉSZ 50.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) szőlő- és gyümölcsstermesztést szolgáló,*
 - b) bortárolást, borértékesítést szolgáló,*
 - c) a tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági,*
 - d) a borturizmust szolgáló vendéglátó,*
 - e) lakó és szállás - a (6) és (9) bekezdés szabályai szerint -*
- rendeltetési egységet tartalmazhat.”*

(2) A HÉSZ 50.§ (9) bekezdés f) pontban szereplő „jogszámban meghatározott módon” szövegrész helyébe a „jelen rendeletben meghatározott módon” szöveg lép.

27.§ Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 25.§ (8) bekezdés,
- b) 33.§ (14) bekezdésben a „kivételesen” szövegrész,

- c) 37.§,
- d) 46.§ (3) b), (5) b) pontok,
- e) 48.§ (3) b) pont, (4) bekezdés,
- f) 49.§ (12), (17), (21) bekezdések, és a (4) c), (13) c), (19) c) pontok,
- g) 50.§ (5) e), (9) a) pontok, és a (9) f) pontban a „vagy telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel” szövegrész,
- h) 53.§,
- i) 54.§ (2) b) pont,
- j) 55.§ (3) e) pont,
- k) 56.§ (6), (8) bekezdések
- l) 58.§ (2), (4) bekezdések,
- m) 58.§ (3) bekezdésben a „a (4) bekezdésben foglalt kivételekkel” szövegrész.

28. § Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Monor, 2020.

Darázsi Kálmán
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti tervet nem, csupán a helyi építési szabályzatot érinti, azon belül is csak szöveges korrekciókat, kisebb változtatásokat, valamint a szabályozási tervlapon végzett hibajavításokat tartalmazza.

A helyi építési szabályzat módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során bekövetkezett kisebb korrekciók következtében nem lehetséges sem új, még be nem épült területek beépítése, sem meglévő területek beépítési intenzitásának növekedése vagy rendeltetésváltása. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra kapacitásbővítése a módosítás következtében.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészekben tájrendezési javaslat, zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslat, közlekedési és közművesítési javaslat elkészítése nem vált szükségessé, így részletes alátámasztó munkarészek nem készültek, csupán a szöveges módosításokat bemutató, magyarázó rövid összefoglaló munkarész készült, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával összhangban.

A módosítás elsődleges célja a rendelet 2017. decemberben történt elfogadása óta eltelt időszak építésügyi eljárásaiban szerzett tapasztalatok HÉSZ-ben történő átvezetése, az elmúlt 2 év jogalkalmazási nehézségeinek kiküszöbölése, orvoslása a megfogalmazások, szabályok pontosításával, szükség esetén a rendelkezés hatályon kívül helyezésével - egyes esetekben egy új, szigorúbb szabály bevezetésével. A módosítások ezek alapján több csoportra oszthatók:

- fogalom- és szabálmódosítások az egyértelmű jogalkalmazás érdekében
 - o 2.§ h)-i) és s) pontok,
 - o 5.§ (1)-(2),
 - o 26.§ (3)-(5), (9),
 - o 31.§ (11),
 - o 29.§ (2), 30.§ (2), 31.§ (2), 32.§ (2), 33.§ (2), 33.§ (14), 34.§ (2), 35.§ (2), 36.§ (2), 38.§ (2), 39.§ (2), 40.§ (2), 43.§ (2), 46.§ (2), 48.§ (2), 49.§ (2), 50.§ (2),
- Polgármesteri Hivatal napi működése során keletkezett problémák kezelése
 - o jogértelmezési egyértelműsítés, gyakorlati tapasztalatok alapján szükséges módosítások
 - 12.§ a) pont,
 - 24.§ (5),
 - 31.§ (5),
 - 32.§ (8),
 - 33.§ (7a),
 - 48.§ (4),
 - 49.§ (12), (17), (21)
 - o szigorúbb szabályozás, új rendelkezések bevezetése
 - 10.§ (7),
 - 49.§ (2a),
 - 50.§ (9) f),
- rendelet és Szabályozási Terv között fennálló ellentmondás feloldása
 - o 9.§ (4),
- hibajavítás
 - o 9.§ (3),
 - o 22.§ (4),
 - o szabályozási tervlapokon hiányzó övezethatárok, övezeti jelek pótlása,
- más jogszabállyal való összhang (magasabb rendű jogszabály, településképi rendelet), vagy rendeleten belüli ismétlődés elkerülése érdekében történő hatályon kívül helyezés

- 25.§ (8),
- 37.§,
- 46.§ (3) b), 46.§ (5) b), 48.§ (3) b), 49.§ (4) c), 49.§ (12) c), 49.§ (19) c), 50.§ (5) e), 50.§ (9) a), 54.§ (2) b), 55.§ (3) e) pontok,
- 53.§,
- 56.§ (6), (8)
- 58.§ (2)-(4).

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Monor Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége így egyelőre még nem állapítható meg.

MELLÉKLETEK

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

HATÁLYOS HÉSZ VÁLTOZÁSAI

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 23/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 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: Többlet 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 hatóság által engedélyezett (építési vagy fennmaradási engedély)i engedéllyel épült épület.
- i) **Melléképület:** az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmazó, a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. ~~a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű 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.
- s) **Technológiai létesítmény:** szabadterbe telepített, technológiát kiszolgáló berendezés.
- t) **Épület homlokvonala:** Az épület véglegesen kialakított homlokzati síkja, amely az előkerti építési vonalon, vagy azzal párhuzamosan áll.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK 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~~ vonásra tervezett területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra ~~javasolt~~ tervezett 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 megővését biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galériaövényzet megőrzendő;
- c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendő.

7. §

(1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Tájképvédelmi 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 ~~9-15. §~~ előírásai az irányadók.
- (4) A temető telken belüli védőterülete – a lakóterületekkel határos telekhatárain - 15 illetve 20 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8. TELEKALAKÍTÁS

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 beépítettségére 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,:~~
- ~~(8) legfeljebb 6 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,~~
- ~~(9) (7) 7 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.~~
- ~~(10)~~ (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 fektetéskor 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, mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
- 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-es
- sávot szabadon kell hagyni.

17. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést 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, fékezetten 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 vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átvezetést úgy kell kialakítani, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető 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 rekonstrukció
- során 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 területű vagy 2,0 m-nél kisebb szélességű 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 terület részének arányában.
- (4) Második főépületet oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni;
- (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 szélérőmű 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 belülré 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.

(5) A természetes terepszint a telekhatárok melletti 1,0 m-es sávban nem változtatható meg a következők kivételével:

- a) előkert gépkocsibeálló kialakítása,
- b) szomszédos telek szintkiegyenlítésének mértékéig történő terepfeltöltés.

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 közlekedéssbiztonság 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 élősvény, 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 előkert építési vonalának beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.~~
- ~~(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik –:~~
- ~~c) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;~~
 - ~~d) ipari övezetek esetében: 10 m;~~
 - ~~e) egyéb övezet esetében: 5 m.~~

(3) Lakó- és településközpont terület építési övezeteiben az épület közterületi homlokvonala:

- a) igazodjon a kialakult állapothoz,
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek homlokvonalához.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert – eltérő övezeti rendelkezés hiányában –:

- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
- b) ipari területek építési övezeteiben: 10,0 m;
- c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) 5,0 méter,
- b) -14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében -az oldalkert- 4,0 méter,
- a)c) -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) Legfeljebb 20,0 m mély 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. §

(1) 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) Általános gazdasági terület	(Gá)
j) Különleges területek	
ja) sportterület	(K-Sp)
jb) lovassportterület	(K-Lsp)
jc) rekreációs terület	(K-Rek)
jd) pincefalu	(K-P)
je) borgazdaság	(K-Bg)
jf) állomás	(K-Áll)
jg) szennyvíztisztító	(K-Szt)
jh) naperőmű	(K-N)
ji) hulladékátrakó	(K-Hull)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

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 fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) igazgatási, iroda;

rendeltetési egységet 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 kubatúrán belül építhető.

25. KISVÁROSIAS 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 fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda;
 - g) sport
- rendeltetési egységet 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) húsfüstölő, 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 hátsókert 6,0 m.
- (10) Lk3 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (11) Lk3 építési övezetben több épület is elhelyezhető.
- (12) Lk3 építési övezetben a hátsókert 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 helyezhetők 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 vízvizsszatartásról – 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 fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport
- rendeltetési egységet 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, két közlekedési területhez kapcsolódó telek esetén 2 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.
- (11a) Lke3* építési övezet építési telkein legfeljebb 8 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~~ és 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 fő rendeltetésű 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
- rendeltetés i egységet 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, két közlekedési területhez kapcsolódó telek esetén 2 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 fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetés*i egységet* 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. Vt2 és Vt3 építési övezetek telkein a szükséges parkolóhelyek egy része az önkormányzattal kötött megállapodás alapján közterületen is kialakítható.

(6) Településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

(7) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem nem helyezhető el.

(7a) Településközpont terület építési övezeteiben építési telkenként kizárólag 1, két közlekedési területhez kapcsolódó telek esetén 2 gépjármű-behajtó helyezhető el.

(8) Vt1 építési övezetben a kialakítható legkisebb épületmagasság 8,0 m.

(9) Vt1 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

(10) Vt2 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

(11) Vt3 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

(12) Vt4 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

(13) Vt5 építési övezetben a hátsókert 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 hátsókert 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 fő rendeltetésű épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetési egységet 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 hátsóker 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, tornacsarnok 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 fő rendeltetésű 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) sportrendeltetési egységet 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 naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.
- (8) Gksz1 építési övezetben építési telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

- (9) Gks1 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) Gks1 építési övezetben az előkert 10,0 m, az oldalkert 10,0 m, a hátsókert 20,0 m.
- (11) Gks2 építési övezetben az előkerti építési határvonal a meglévő állapothoz igazodó, ennek hiányában az előkert 10,0 m.
- (12) Gks2 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) Gks3 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) Gks4 építési övezetben a hátsókert a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (15) Gks5 építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy – ha az 6,0 méternél kisebb - a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (16) Gks6 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (17) Gks7 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részének legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani, háromszintes növényállomány biztosításával.

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 **fő rendeltetésű** épület:
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
- rendeltetési **egységet** 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.

31/A. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET

36/A. §

- (1) Általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető **fő rendeltetésű** épület:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) raktár;
 - e) az a)-d) pontok szerinti rendeltetést kiszolgáló;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Általános gazdasági 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.

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) |
| h) naperőmű | (K-N) |

~~(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 fő rendeltetésű épület:

- a) sport;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szállás jellegű
- rendeltetési egységet 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 hátsóker 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 fő rendeltetésű épület:
- a) lovassport;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) lakó
- rendeltetési egységet 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 fő rendeltetésű épület:
- a) turisztikai, rekreációs;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szállás jellegű;
 - d) egyéb közösségi szórakoztató;
 - e) lakó
- rendeltetési egységet 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 - pincefalv a Szabályozási terven K-P jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - pincefalv építési övezeteinek építési telkein:
- a) pince – prérház;
 - b) borturizmushoz kapcsolódó funkciójú vendéglátó, kereskedelmi épület;
 - c) közösségi WC;
 - d) oldalt nyitott, pilléreken álló kerti tető helyezhető el.

- (3) Különleges terület – pincefalú 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/présház foghíjként a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el. Lebontott épület esetén új épület kizárólag korábbi pince, présház 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) borturizmushoz 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 fő rendeltetésű épület:
- a) közlekedést kiszolgáló;

- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- d) egészségügyi, szociális;
- e) lakó

rendeltetés egységet 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.

39/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET – NAPERŐMŰ

44/A. §

- (1) Különleges terület – naperőmű a Szabályozási terven K-N jellel jelölt építési övezet, amely a naperőmű technológiai építményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – naperőmű építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) Különleges terület – naperőmű építési övezet építési telkein technológiai építmények az építési helyen kívül is elhelyezhetők.

39/B. KÜLÖNLEGES TERÜLET – HULLADÉKÁTRAKÓ

44/B. §

- (1) Különleges terület – naperőmű a Szabályozási terven K-Hull jellel jelölt építési övezet, amely a területen elhelyezett hulladék tárolására, zöldhulladék kezelésére, feldolgozására szolgál.
- (2) Különleges terület – hulladékátrakó építési övezet építési telkein a hulladék tárolását, kezelését, feldolgozását szolgáló építmények, valamint az ezt kiszolgáló – tárolásra, s a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgáló - épületek helyezhetők el.
- (3) Különleges terület – hulladékátrakó építési övezet építési telkein az önálló technológiai létesítmények
 - a) építési helyen kívül is elhelyezhetők,
 - b) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

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)
fc) –Naperőmű	(Kb-N)
g) Közlekedési és közműterület	
ga) Közúti	(KÖu)
gb) Kötőtpályás	(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 **fő rendeltetésű** épület
- a pihenést és testedzést szolgáló,
 - a terület fenntartásához szükséges,
 - vendéglátó
- rendeltetési **egységet** tartalmazhat.
- (3) Zkp1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
 - ~~a beépítés módja:~~ **szabadonálló;**
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- (4) Zkp1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Zkk1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
 - ~~a beépítés módja:~~ **szabadonálló;**
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
 - 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 fő rendeltetésű épület
- a) erdő- és vadgazdálkodási,
- rendeltetési egységet 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 fő rendeltetésű épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - d) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (2a) Má1, Má2, Má3 övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (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 m² (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 beépítettségi 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 m² (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 m² (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 m²;
- 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 m² (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.

(23) Má6 övezetben elhelyezhető épület

- a) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- b) az ezekhez kapcsolódó termék tárolását, árusítását biztosító;
- c) oktatási, kutatási,
- d) az a)-c) pontok szerinti rendeltetést kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(24) Má6 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 10 000 m² (1 ha);
- b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.

(25) Má6 övezetben a mélyfekvéses területek és a Monori (24.) csatorna partja mentén – a területek védelme érdekében - 1,8 m magasságú kerítés elhelyezése kötelező. A kerítés pontos helyének kijelöléséről az érintett Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetni szükséges.

(26) Má6 övezetben a szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, s a természetes, eredeti gyeprvegetációt fenn kell tartani.

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 borkertművelésre, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenységre szolgál.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) szőlő- és gyümölcsstermesztés szolgálóhoz kapcsolódó,
- b) bortárolás szolgálóhoz kapcsolódó,
- c) borértékesítés szolgálóhoz kapcsolódó,
- d) a tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági,
- e) a borturizmust szolgáló vendéglátó,
- f) ~~kivételes esetben~~ lakó és szállás – a (6) és (9) bekezdés szabályai szerint - rendeltetés egysége tartalmazhat.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi, továbbá medence, nyílt tűzvíztározó 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 jelen rendeletben~~ 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)~~~~c) naperómű~~~~(Kb-N)~~

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%. |
- (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 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 30 m; |
| c) a beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (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.

50/A. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – NAPERÓMŰ

55/A. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű a Szabályozási terven Kb-N jellel jelölt övezet.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – naperómű övezetben a gyepszintű növényállomány megőrzendő, építmény, burkolt felület nem helyezhető el.

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 – Lócsei 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 előtt el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.~~

(7) Tervezett külön szintű 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.

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 Maggyár 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

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Ln1, Ln1*	SZ	-	-	80	80	15,0	10
3	Ln2	SZ	2000	30	40	40	15,0	20

SZ szabadon álló

2. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Lk1	Z	1000	30	40	40	7,5	30
3	Lk2	Z	700	16	40	40	7,5	40
4	Lk3	Z	450	14	40	40	7,5	40
5	Lk4	O	700	18	40	40	7,5	40
6	Lk5	SZ	700	16	40	40	7,5	40
7	Lk6	SZ	2000	30	30	30	12,0	50
8	Lk7	SZ	10 000	50	10	0	7,5	60

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló
I ikres

3. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
	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 (%)
1	Lke1	Z	300	10	30	30	5,5	50
2	Lke2	Z	450	10	25	25	5,5	50
3	Lke3, Lke3*	O	700	16	30	30	5,5	50
4	Lke4	O	450	16	30	30	5,5	50

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló

4. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Lf1	O	600	16	30	30	4,5	60
3	Lf2	O	900	16	25	25	4,5	60
4	Lf3	O	1800	20	20	20	4,5	60

O oldalhatáron álló

5. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Vt1	Z	800	16	80	80	14,5	10
3	Vt2	Z	800	16	80	80	12,0	10
4	Vt3	Z	800	16	60	60	12,0	10
5	Vt4	Z	800	16	60	60	8,0	20
6	Vt5	Z	500	16	50	50	7,5	30
7	Vt6	Z	3000	24	40	40	8,0	30
8	Vt7	Z	800	16	40	40	8,0	20
9	Vt8	Z	3000	30	40	40	6,0	20

10	Vt9	O	800	16	50	50	7,5	30
11	Vt10	SZ	2000	20	40	40	15,0	20
12	Vt11	SZ	800	16	40	40	6,0	40

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

6. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Vi1, Vi1*	Z	3000	25	60	60	12,0	20
3	Vi2	Z	2000	20	50	50	8,0	25
4	Vi3	SZ	3000	30	50	40	8,0	40

Z zárt sorú
SZ szabadon álló

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Gks1	SZ	5000	40	50	50	12,0	20
3	Gks2	SZ	5000	40	40	40	12,0	20
4	Gks3	SZ	2000	30	40	40	9,0	20
5	Gks4	SZ	2000	30	50	50	7,5	20
6	Gks5	SZ	2000	30	40	40	7,5	20
7	Gks6	O	1000	16	40	40	7,5	30
8	Gks7	SZ	1500	30	40	40	12,0	10 ¹

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

¹Az előírás érvényesítéséhez a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/00265-11/2018 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

8. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Gip1	SZ	5000	40	40	40	12,0	25

SZ szabadon álló

8/A. Általános gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	Gá1	SZ	5000	50	40	40	12,0	25

SZ szabadon álló

9. Különleges terület - Sportterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Sp	SZ	10 000	50	15	15	6,0	40

SZ szabadon álló

10. Különleges terület - Lovassport terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Lsp	SZ	3000	30	40	40	7,5	50

SZ szabadon álló

11. Különleges terület - Rekreatációs terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Rek	SZ	10000	60	40	40	7,5	40

SZ szabadon álló

12. Különleges terület - Pincefalu

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-P1	SZ	200	6	20	-	3,0	60
3	K-P2	SZ	450	12	20	-	4,5	60

SZ szabadon álló

13. Különleges terület - Borgazdaság

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Bg1	SZ	3000	30	25	-	4,0	50

SZ szabadon álló

14. Különleges terület - Állomás

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Áll	SZ	3000	50	30	30	6,0	40

SZ szabadon álló

15. Különleges terület - Szennyvíztisztító

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Szt	SZ	10 000	60	15	15	7,5	40

SZ szabadon álló

16. Különleges terület – Naperrőmű

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-N	SZ	5000	40	40	0	7,5	40

SZ szabadon álló

17. Különleges terület – Hulladékátrakó

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	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 (%)
2	K-Hull	SZ	10 000	50	15	0	9,0	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**Többször 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