

Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2006. (III. 31.), 4/2007. (II. 28.), 18/2008. (X. 10.), 7/2009. (II. 17.) számú rendeletével módosított egységes
szerkezetbe foglalt,

11/2004. (IV. 27.) rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Monor város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésnek felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. c) pontjában foglaltak értelmében a következő rendeletet alkotja.

I.
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
A rendelet hatálya

1. §

- 1) Jelen előírások hatálya Monor város teljes közigazgatási területére - jelen rendelet mellékletét képező - szabályozási tervben lehatárolt területekre terjed ki.
- 2) Az 1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) az OTÉK előírásait jelen rendeletben és szabályozási tervben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- 3) Jelen helyi építési szabályzat csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú „Monor város - Belterület Szabályozási Terv” c. és M=1:20 000 ma „Monor város – Külterület Övezeti Terv” tervlappal (továbbiakban Szabályozási terv) együtt érvényes.

Az előírások alkalmazása
2. §

- 1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal)
 - b) a szabályozási vonalat,
 - c) terület-felhasználási egység határát,
 - d) a kialakítandó legkisebb telekméreteket,
 - e) az építési hely határait (elő-, oldal-, és hátsókeret méretekkel),
 - f) az építési övezetek paramétereit, és határát,
 - g) a közutak és közművek védőtávolságait,
 - h) a telekalakítási, építési tilalommal és elővásárlási joggal terhelt területek határait valamint a
 - i) a közterületek és magánutak kialakítására és használatára,
 - j) a zöldfelületek kialakítására,
 - k) a telepítendő fasorokra,
 - l) az erdősávokra,
 - m) a környezetvédelemre és a
 - n) a kulturális örökség védelmére vonatkozó előírásokat.
- 2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.
- 3) A HÉSZ mellékletei:
 1. sz. melléklet: Fogalom magyarázat
 2. sz. melléklet: Építés lejtős terepen
 3. sz. melléklet: A nyilvános telek kialakításának és a több telket érintő telekrendezés egyedi szabályai
 4. sz. melléklet: Út mintakeresztszelvények

A terv területének felhasználása
3. §

- 1) A terv területe jellemző rendeltetésének megfelelően beépítésre szánt területekre, és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- 2) Beépítésre szánt területek:
lakóterület, ezen belül
 - Nagyvárosias lakóterület (Ln)
 - Kisvárosias lakóterület (Lk)
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Tartalék lakóterület T(Lke)

üdülőterület
hétvégi házas terület (Üh)
vegyes terület, ezen belül
településközpont vegyes terület (Vt)
gazdasági terület, ezen belül
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
Ipari gazdasági terület (Gip)
Tartalék gazdasági terület T(Gksz) - feltételek megléte esetén, felhasználása megvizsgálandó
Mezőgazdasági üzemi létesítmények területe (G-M)
különleges terület, ezen belül
Különleges kereskedelmi terület (KK)
Különleges rekreációs terület (KR)
Különleges temető terület (KT)
Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (Ksp)
besorolásúak.

- (3) Beépítésre nem szánt területek:
Zöldterület (közkert-Kk, közpark-KP)
Közlekedési és közműterületek (KÜ)
Mezőgazdasági területek
általános mezőgazdasági terület (MÁ)
kertes mezőgazdasági terület (MK)
Erdőterületek
Védelmi rendeltetésű erdőterület (VE)
Gazdasági rendeltetésű erdőterület (E-G)
Vízgazdálkodási terület (V-Cs)

besorolásúak.

- (4) Az egyes övezeteket csak rendeltetésüknek megfelelően lehet használni, művelni, azokon építési tevékenységet folytatni.

¹Engedélyhez kötött építési munkák

4. §

1) ²

- (2)
(3)
(4)

A tömb- és telekalakítás általános szabályai

5. §

- 1) A telektömböket egymástól közterülettel, magánúttal, vagy részben más beépítésre nem szánt területtel kell elválasztani.
- 2) A terv területén a kialakítható telekméreteket az övezeti előírások tartalmazzák.
- 3) Telket alakítani csak az övezeti előírásokban meghatározott minimális teleknagyságok, az érintett ingatlanokon kialakult beépítés és egyéb jogszabályi előírások figyelembevételével lehet. Abban az esetben, ha a telekalakításra az ingatlanon átmenő szabályozási vonal által jelzett útkialakítás kapcsán kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a hátramaradó telek nagysága az övezeti előírásoktól eltér és a korábban egyébként beépíthető ingatlan továbbra is beépíthető marad. Ebben az esetben a beépíthetőség tisztázása érdekében a telekalakítási eljárással egy időben elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- 4) Ha az építési telek másként nem alakítható ki, csak a szabályozási terven külön jelölt területeken, a közúti megközelítés legalább három méter széles teleknyúlvánnyal is biztosítható. A nyúlványos teleknek a nyúlvány nélkül is a szabályzat övezeti előírásai szerinti méretűnek kell lennie.
 - 5) A nyúlványos telek meghatározási szabályait e rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- 6) A Pincefalu – helyi védelem alá tartozó - területének sajátos telekalakítási és építési szabályait e rendelet 11 – 15. § -a tartalmazza.
- 7) Beépítésre szánt területeken – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - beépítés, telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a telek, földrészlet rendelkezik az előírt út- és közműkapcsolatokkal.
- 8) Eltérő övezetek, építési övezetek határvonalán keresztül a telekalakítás nem engedélyezhető.
- 9) ³Az újonnan kijelölt beépítésre szánt lakóterületeken a telekalakítás engedélyezéséről szóló határozatnak kötelezően tartalmaznia kell a telekalakításról szóló a vonatkozó jogszabályok szerint az utak és a közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére vonatkozó tájékoztatást.

¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 2. §. Hatályos: 2009. március 1.

² Hatályon kívül helyezte a 18/2008. (X. 10.) számú rendelet 1.§. Hatályos: 2008. október 10.

³ Módosította a 18/2008. (X. 10.) számú rendelet 2.§. Hatályos: 2008. október 10.

**Beépítésre szánt, jelenleg külterületi területek
átmeneti szabályozása az átminősítésig
6. §**

- 1.) ⁴Beépítésre szánt – a Szabályozási Terven tervezett belterületi határon belül elhelyezkedő – de az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott lakóterületen az övezeti előírások szerinti épültre építési engedélyt csak a lakóterület belterületbe csatolását követően lehet kiadni. A belterületbe csatolás feltételeiről és időpontjáról az önkormányzat külön határozatban dönt.
- 2.) A belterületbe csatolásig az ingatlan szabályos kialakítása, megfelelő közmű és útkapcsolat megléte esetén a mezőgazdasági területek beépítésére vonatkozó övezeti előírások szerint egy gazdasági épülettel beépíthető, az építési engedéllyel rendelkező épület átépíthető, bővíthető, rendeltetésének megváltoztatása nélkül. A területen zárt szennyvíztároló a 8.§ (1) bekezdés szerint engedélyezhető.
- 3.) A telekalakítás és útkialakítás vonatkozásában az új terület-felhasználáshoz kapcsolódó övezeti előírásokat kell figyelembe venni. A beépítési előírásokat a mezőgazdasági terület szabályozási előírásai szerint kell megállapítani.

**Közterületi kapcsolat kialakítása
7.§**

- 1.) Minden beépítésre szánt teleknek rendelkeznie kell közúti kapcsolattal. A telkek megközelíthetők közútról vagy magánútról.
- 2.) ⁵A közforgalom számára kialakított utak, új lakóutcák szabályozási szélessége nem lehet kisebb, mint 12 m. a magánutak legkisebb szabályozási szélessége – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – 10 m lehet.
- 3.) A beépítésre nem szánt területek megközelítését szolgáló utak szélességét - eltérő szabályozási előírás hiányában- a közművesítés mértéke szerint kell megállapítani.

**Az építés általános szabályai
8.§**

- 1) Beépítésre szánt kertvárosias lakó és üdülőterületeken –telkenként legfeljebb egy lakó vagy üdülőegységig, ahol a csatornahálózat nem épült ki – a hidrogeológiai védőidomok területét (A és B jelű) kivéve,– ideiglenesen engedélyezhető a zárt szennyvíztároló elhelyezése és üzemeltetése a szennyvízcsatorna rendszer kiépüléséig az alábbi feltételekkel:
 - az ideiglenes tároló akkor felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, ha vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet,
 - vízzáró kivétel ellenőrzése a kivitelezés alatt
 - 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt.
 - a csatornahálózathoz való csatlakozás után az ideiglenes tárolót ártalommentesen fel kell számolni.
- 2) Eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, kialakult (legalább 90 %-ban beépült) övezetekben, a telek beépítését a kialakult építmények védőtávolságainak figyelembevételével, az építési helyen belül, a szomszédos ingatlanok legkisebb mértékű korlátozása mellett kell megvalósítani.
- 3) ⁶A beépült lakó- és településközpont vegyes területeken nem engedélyezhető több önálló lakóépület építése akkor sem, ha a telek méretei azt lehetővé teszik, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- 4) A közterületek felőli utcakép védelme, valamint a különböző, telken belül elhelyezhető zavaró és védendő funkciók telekszomszédok közötti hatásainak csökkentése érdekében az építményeket fő- és mellékrendeltetés szerint főrendeltetésű építményekre és mellék rendeltetésű építményekre kell osztani. A mellékrendeltetésű építmény fogalmát e rendelet 1.sz. *melléklete* tartalmazza.
- 5) Egyéb szabályozási, vagy övezeti előírás hiányában a főrendeltetésű építmény a telek utcavonal felőli részére helyezhető el.
- 6) Mellékrendeltetésű építmény csak akkor építhető, ha a telken már van fő rendeltetésű építmény. Mellékrendeltetésű építmény az utca felőli telekrészre - különálló gépkocsitároló kivételével - nem épülhet, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik. A mellékrendeltetésű épület elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főrendeltetésű építmény elhelyezését. A mellékrendeltetésű építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

4 Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (1) bekezdés. Hatályos 2006. április 1.

5 Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (2) bekezdés. Hatályos 2006. április 1.

6 Módosította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 3.§. (1) bek. Hatályos: 2009. március 1.

- 7) Az építési övezetben meghatározott méreteket ki nem elégítő kialakult telkek beépítésének módját az építési övezetekben leírt szabályok szerint kell megállapítani, ha az épület elhelyezése, az előírt épülettávolságok, valamint a telken belüli parkolás biztosítható.
- 8) ⁷A 14 m-nél keskenyebb telkek lakóépülettel nem építhetők be, kivéve a jelenlegi belterületi határon belül meglévő 14 méternél keskenyebb telkeket.
- 9) Az ingatlan beépítése során biztosítani kell a telkek hátsókertjének gépkocsival történő megközelítését. Ez alól kivételt képez a zártos, a csoportházas beépítés valamint az olyan kialakult telekállapotok, melyeken műtárgyak, vagy a terepviszonyok ezt nem teszik lehetővé.
- 10) Amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb szélessége 5 m.
- 11) Oldalhatáros beépítés esetén az épület falsíkja a telket elválasztó telekhatártól max. 1 m-re helyezhető el, kivéve az eltérően kialakult területeken.
- 12) Amennyiben az eresz élvonalja a szomszédos telekhatárt 1 méternél jobban megközelíti, és a tető hajlásszöge 25°-nál nagyobb, a tetőt hófogószorral kell ellátni. A 10 m -nél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogószorral kell megépíteni.
- 13) Az állattartás céljára szolgáló épületek, építmények tekintetében jelen rendelet előírásait az állattartásról szóló külön önkormányzati rendelet előírásaival együttesen kell alkalmazni.
- 14) A település bel és külterületén – a nagy kiterjedésű gazdasági területek építményeit kivéve- a lakó, üdülő és mezőgazdasági tároló fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények -a reklámtábla vagy egyéb szabványokban meghatározott kötelező színekkel készülő építmények kivételével- színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki (fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglavörös, terrakotta vörös,). Az első fokú építési hatóság -szakértői véleménnyel alátámasztva- az egyes épületeken használt színek lehetőségét korlátozhatja.
- 15) A tetőfelületek fedése (héjalása) amennyiben a területre érvényes sajátos helyi előírás, másként nem rendelkezik, az épületek és építmények esetében bármilyen anyagú lehet, de nem alkalmazhatók kék, lila, benetton zöld és egyéb, a környezettől nagyon eltérő színekben. A műemléki környezetben a műemléki hatóság előírhatja a fedés anyagát.
- 16) A meglévő, zavaró látványt nyújtó építmények növényzettel történő takarását az építéshatóság elrendelheti.
- 17) Építési engedélyt csak az övezeti előírásoknak megfelelően megállapított továbbá a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet kiadni. Építési helyen belül épület (építmény) csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- 18) Az építési helyen teljes területével kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.
- 19) Tereprendezés és építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.
- 20) ⁸Többlakásos társasház építése esetén a lakóépületet, az építtető köteles az utcai telekhatárra építeni, vagy az utcában kialakult tényleges előkert meghagyásával elhelyezni, attól eltérően nem létesíthető.

⁹Kerítések építésének szabályai

8/A.§

- 1) A helyi értékvédelmi területen kívül eső településközpont vegyes és a különleges rekreációs, valamint gazdasági területen - gépjármű parkolóhelyek és fogadótér biztosítása érdekében - az utcafronti kerítés a telken belül is elhelyezhető. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter, áttört, lábazattal vagy anélkül kialakított lehet.
- 2) A gazdasági területen, a telekhatáron létesítendő kerítés legfeljebb 2,5 méter magas, áttört, max. 10 cm magas lábazatú, sövényvel együttesen telepített lehet.
- 3) A különleges temető- és sportterületen maximum 2,1 m magas, áttört kerítés helyezhető el.
- 4) A zöldterület övezeteiben kerítés csak a játszóterek körül létesíthető, legfeljebb 1,3 méter magasságig, lábazat nélkül 80%-ban áttört.
- 5) A mezőgazdasági területen szántó és gyeplő övezeteiben kerítés a beépítetlen földrészleteken nem létesíthető. A tanyás övezetekben a beépíthető telekrész esetén kerítés csak élő sövényből, valamint fém, illetve faanyagú karám jellegű szerkezettel kombinálva létesíthető. Tömör vagy lábazatú kerítés nem építhető. A kerítések csak a beépített telkek határain illetve azokon belül építhetők.
- 6) A mezőgazdasági terület gyümölcs termelő övezetében a kerítés csak áttört, lábazat nélküli lehet, amit növényzettel együttesen lehet telepíteni. A kerítés anyaga faoszlop és acél drótháló lehet. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter.
- 7) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, ahol az út szélessége nem éri el min. a 6,0 métert, a telekhatáron csak áttört kerítés alakítható ki növényzettel együttesen telepítve. 6,0 méternél keskenyebb út

⁷ Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (3) bekezdés. Hatályos 2006. április 1.

⁸ Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 3.§ (2) bek. Hatályos: 2009. március 1.

⁹ Megállapította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 2.§. Hatályos: 2007. április 1-jétől.

mellett tömör kerítés csak a telken belül létesíthető, az út tengelyétől mérve min. 4 méterre. Az utcafronton határjelző élő sövény telepítése is lehetséges.

Kulturális örökség védelme

9. §

- 1) A műemléki környezetben végzendő építési munkák, a régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni, az *Örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdése* alapján. Egyéb területeken a 400 m² feletti beépített alapterületű építés felett kell e rendelkezést alkalmazni.
- 2) A település műemlékei esetében az építéshatóság a KÖH Budapesti Regionális Igazgatósága.
- 3) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az *Örökségvédelmi törvény 24. § - ban* foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a KÖH Budapesti Regionális Irodáját.
- 4) ¹⁰A régészeti érdekű területeken minden földmunkával járó beruházás, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a régészeti terepbejárás és/vagy próbaásatás. Ha erre nincs lehetőség, akkor minden egyes földmunkához régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti felügyelet biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.
- 5) Az Örökségvédelmi törvény 19. § (1) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti örökség védelme érdekében a területen tervezett földmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. Amennyiben a szakfelügyelet mellett végzett munkák során a régészeti érdekű területeken, régészeti lelőhely kerül elő, az *örökségvédelmi törvény 7. § (15) és a 22-23. § -a továbbá 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. §* szerinti megelőző feltárára is sor kerülhet.

A település régészeti területei

10. §

- 1) Az építkezésekkel kapcsolatos mélyépítési munkák során előkerült bármely régészeti leletet azonnal jelenteni kell a KÖH Budapesti Regionális Irodájának, mint szakhatóságnak.
- 2) Bármilyen egyéb régészeti lelőhelyen, bármilyen létesítmény elhelyezéséhez a KÖH Budapesti Regionális Irodája illetékes szakhatóság, amely engedély adhat.
- 3) Építkezés közben előkerülő régészeti leletek bejelentéséért a kivitelező és az építető is felelős.
- 4) A régészeti ismeretlen területeken is számítani kell arra, hogy lelet előkerülés esetén a KÖH Budapesti Regionális Irodája a szükséges időre leletmentés céljából az építkezést leállíthatja.
- 5) Monor területén az alábbi régészeti lelőhelyek vannak (a kül- és belterületi szabályozási tervlapokon feltüntetve):
 1. Városközpont, Kossuth L. utca. Árpád-kori és késő középkori település (a középkori Monor), a mai ref. Templom közvetlen környékén középkori temető.
 2. A Péteri és Zólyom utcák közötti területen (Kenderes-alja) őskori és kelta település.
 3. Pozsonyi u. A sportpályától Ny-ÉNy felé lévő területen őskori település.
 4. Kossuth L. u. délkeleti része, Fillér – Bánffy és Dugonics T. – Kapisztrán J. u. csatlakozó részein őskori, kelta és szarmata település.
 5. Dugonics – Kapisztrán – Martinovics utcák középső része. Bizonytalan korú temető, avar szórványlelet.
 6. Kisfaludy – Kapisztrán – Magócsi – Martinovics u. közötti területen őskori település.
 7. Páplapos. A Kossuth és Martinovics u. kereszteződéstől K-re őskori és avar település.
 8. Péteri u. ÉK-i oldalán lévő tábla. Késő rézkori és szarmata település és temető. A lelőhely ÉNy-i és ÉK-i kiterjedése tisztázatlan.
 9. Monorierdőre vezető úttól ÉK-re, a volt Vegyiüzem környékén bronzkori és szarmata település.
 10. A 4. főút délnyugati oldalán őskori, szarmata, Árpád-kori és késő középkori település. (a középkori Újfalú)
 11. Monorierdő, Tulipán u. 11. Késő bronzkori bronztű. Szórványlelet.
 12. Monorierdő, Strandfürdő melletti telkeken X. – XI. századi temető.

Az egyes helyi védettségi kategóriákba tartozó épületeken végezhető építési tevékenység

11. §

- 1) Jelen előírások nem vonatkoznak az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő, nemzeti értékű elemeire. A műemlékek és a műemléki környezettel kapcsolatos eljárási szabályokról *A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV sz. törvény* rendelkezik.

10 Megállapította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (4) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1 től.

I. védettségi kategóriába tartozó építmények esetén:

A kategóriába tartozó épületek építészeti szempontból különösen értékesek, utcaképet meghatározó kubatúrával és tömegképzéssel rendelkeznek. Az épületek olyan jellegű átalakítása és bontása, amely megváltoztatja az utcaképet illetve az utcai homlokzatot, még részlegesen sem engedélyezett.

II. védettségi kategóriába tartozó építmények esetén:

A kategóriába tartozó épületek vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kubatúrájuk és tömegképzésük illeszkedik a kialakult építészeti hagyományokhoz. Az épületek átalakítása (részleges bontása, korszerűsítése, bővítése, stb.) során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről, az új épület tömegével és a beépítés módjával követni kell az eredeti épület tömegének és utcai megjelenésének jellemzőit.

- 2) A építészeti örökség helyi védelmét, az egyes építmények védettségi kategóriáját az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- 3) Az építészeti örökség helyi védelméről szóló külön rendelet az egyes épületeken védendő építészeti elemeket, a beépítés módját, a tömegképzést, a homlokzati szint meghatározhatja.
- 4) A védett épületek, vagy épületrészek esetén részletes felmérési tervet kell készíteni, a védelemben meghatározott részekre.

Területi védettség Általános előírások 12.§

- 1) A *pincefalu területei* a település építészeti örökségének részét képezik, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló *1997. évi LXXVIII. törvény 56. és 57. §-nak* értelmében – szabályozási tervben lehatárolt részei - helyi védettséget élveznek.
- 2) A pincefalu helyi védettségű területén állandó-, és ideiglenes lakás céljára szolgáló épület, épületrész nem alakítható ki és nem tartható fenn. A lakáscélú használatot a rendelet hatálybalépéséhez képest számított 1 éven belül meg kell szüntetni.
- 3) A helyi védelem kiterjed a területen meglévő
 - a) közterületekre;
 - b) telekállapotokra;
 - c) épületekre, épületrészekre, építményekre, illetve építményrészekre;
 - d) a területen található zöldfelületi elemekre.
- 4) A *mezőgazdasági jellegű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe* tartozó ingatlanok terület-felhasználása és övezetei:
 - a) Mg-Gksz-1
 - b) Mg-Gksz-2

A helyi védettségből következő különleges előírások 13.§

- 1) ¹¹Pincefalu védett területére vonatkozó, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos alábbiakban felsorolt építésügyi hatósági eljárással kapcsolatos kérelem mellékleteként a a vonatkozó jogszabályok szerinti önkormányzati tervtanácsi állásfoglalást és az arra adott tervezői választ kell csatolni:
 - a) elvi építési engedély;
 - b) építési engedély;
 - c) bontási engedély;
 - d) rendeltetés megváltoztatás engedélyezése.
- 2) ¹²Az építési hatóság a kérelem elbírálásához az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló jogszabályokban foglaltakon túlmenően az alábbi tervdokumentációkat is kérheti:
 - e) helyszínrajzot 1:200 méretarányban;
 - f) részletes geodéziai felmérést 1:200 méretarányban; a 2-2 szomszédos telekre vonatkozóan
 - g) tereprendezési és kertépítészeti tervet 1:200 méretarányban;
 - h) a környezetbe illeszkedés bemutatására az érintett utcaképet 1:200 méretarányban; legalább a 2-2 szomszédos épülettel együttesen ábrázolva
 - i) homlokzati színtervet;
 - j) homlokzatkialakítás, homlokzati részleteket 1:50, vagy 1:20 méretarányban;
 - k) nem a szőlőfeldolgozáshoz és borászathoz kapcsolódó egyéb gazdasági- és pihenő funkciójú építmény, építményrész kialakítása során a tervezett tevékenység bemutatását, a várható környezetterhelési adatokkal
 - legnagyobb zajterhelési adatok;
 - mechanikus rezgések várható mértéke;
 - a légszennyezés legmagasabb értéke;

11 Módosította a 18/2008. (X. 10.) számú rendelet 3.§. Hatályos: 2008. október 10.

12 Módosította a 18/2008. (X. 10.) számú rendelet 4.§. Hatályos: 2008. október 10.

-várható gépjárműforgalom, beleértve a kiszolgáló és teherforgalmat is.

- l) továbbá a tervezett állapotot bemutató minden olyan dokumentumot, fotót, rajzot, amelyet a környezet védelmének biztosítása érdekében indokoltnak tart.
- (3) A nem védett épületek átalakításának és új pincék építésének szabályait a 14– 15.§ tartalmazza.

Az övezetekre vonatkozó részletes előírások

14.§

Mg-Gksz-1 építési övezet

- 1) A terület, a kis méretű telkeken elhelyezett, hagyományos pincék övezete.
- 2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a. a szőlőfeldolgozás és borászat hagyományos rendszerű épülete, egy pihenő helyiséggel
 - b. kereskedelmi, vendéglátó épület
 - c. külső pihenőhely, max 15 m² fedett- nyitott területtelegyéb funkciójú épület kivételesen sem helyezhető el.
- 3) Az elhelyezhető épület max. építménymagassága 2,80 méter, gerincmagassága legfeljebb 5,5 méter, de semmiféle építményrész nem lehet magasabb 6,0 méternél.
- 4) Az övezetben új telek nem lehet kisebb, mint 120 m² és nem lehet nagyobb mint 200 m².
- 5) Az övezet beépítettsége max. 30 % lehet.
- 6) Az épületek tömegalakításukban és anyaghasználatukban igazodjanak a meglévő, hagyományos pincékhez. A falazat anyaga falazott, vakolt – festett (meszelt) felületű, téglaburkolatú, esetleg kőburkolatú lehet. A tetőfedés anyaga csak nád és hagyományos vörös, barna agyagcserép lehet. A falak színezése fehér, sárga, kék színekkel történjen. A faszervezetek színezése zöld, kék, fenyő színű lehet. A nyílászárók csak fából készülhetnek (esetleg táblás, festett - lemezelt illetve acéllemez ajtók, ablakok).
(Ebben az övezetben jelenleg a telekméreték 100-150 illetve 130-170 m² közöttiek. Az épületek 20-35, max. 50 m² beépített alapterületűek. A hagyományos pincén nincs tetőtér, sok esetben mennyezet sincs.)
- (7) ¹³Az övezetben kerítés sem a telekhatáron, sem a telken belül nem építhető.

15.§

Mg-Gksz-2 építési övezet

- 1) A terület, a nagyobb méretű telkeken elhelyezett, oldalhatáron álló, hagyományos pincék övezete.
- 2) Az övezetben elhelyezhető:
 - d. a szőlőfeldolgozás és borászat hagyományos rendszerű épülete, max. két pihenő helyiséggel
 - e. kereskedelmi, vendéglátó épület
 - f. kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület, panzió max. 4-6 db szobaszámig
 - g. külső pihenőhely, max 15 m² fedett- nyitott területtelegyéb funkciójú épület kivételesen sem helyezhető el.
- 3) Az elhelyezhető épület max. építménymagassága 3,50 méter, gerincmagassága legfeljebb 6,5 méter, de semmiféle építményrész nem lehet magasabb 8,0 méternél.
- 4) Az övezetben új telek nem lehet kisebb, mint 300 m²
- 5) Az övezet beépítettsége max. 30 % lehet.
(Az övezet a pincesorok közé beékelődött illetve hozzájuk közvetlenül csatlakozó, pl az Szt Orbán szobor környezete nagyobb telkes öreg pincék és gazdasági épületek, valamint az újabb pihenő funkciójú épületek területe.)

Közművesítés, útépítés a védett és nem védett Mg-Gksz területeken

16.§

- 1) A pihenőhelyiséghez kapcsolódóan fürdőszoba, WC csak ott létesíthető, ahol a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott és a szennyvíz ellenőrzött, zárt tározóba gyűjthető.
- 2) Vendéglátóhely, panzió számára ideiglenesen - a közművek megépítéséig – közműpótló létesítmény is engedélyezhető.
- 3) Szilárd burkolat csak csapadékvíz áteresztő módon építhető, aszfalt illetve egyéb vízelvezető felületű útburkolat csak a csapadékvíz elvezető rendszerrel együtt építhető ki.

Általános zöldterületi előírások

17.§

- 1) A belterület közterületi részén lévő egyes fák, a bel- és külterületi fák, valamint az üzemi fásítás fájának védelme érdekében a 21/1970. (VI.21.) kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni.
- 2) A játszóterek, valamint az intézmények területének telkén a zöldfelület minimum 20 %.

- 3) Zöldfelületek fenntartásáról, ápolásáról, fa- és növényegyedek pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- 4) Közkert, közpark és egyéb közhasználatú zöldfelület kialakítása, átalakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

Általános környezetvédelmi előírások

18.§

- 1) A területen mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi *LIII. törvény* szerint végezhető.
- 2) A település teljes területén meglévő és tervezett létesítmények illetve tevékenységek engedélyezésével kapcsolatban a 193/2001. (X.19.) *kormányrendelet* (az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól) előírásait kell betartani.
- 3) A talaj és a felszíni, illetve a felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- 4) Az állattartás céljára szolgáló épületek, melléképületek építési telken való elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket – a közegészségügyi és állategészségügyi, valamint a környezetvédelmi követelmények meghatározásával – az állattartásról szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

Vízminőség-védelem

19.§

- 1) A vízkészletek minőségvédelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére, mennyiségére, azok medrére, partjaira, műtárgyaira.
- 2) A település teljes közigazgatási területe a „2.3. védett terület” vízminőségvédelmi területi kategóriába tartozik. A település területén folytatott tevékenységek során a 9/2002. (III. 22.) Köm-KöViM együttes rendelet valamint a 203/2001. (X. 26.) kormányrendelet vonatkozó előírásait be kell tartani.
- 3) A település közigazgatási területén a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából a 33/2000. (III.17.) kormányrendeletet kell figyelembe venni.
- 4) A területen a felszíni és felszín alatti vizeket szennyező ipari vagy szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- 5) A település közigazgatási területén a talajt, talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- 6) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz új beépítés esetén beépítésre szánt területen csak közcsonnába – annak kiépítéséig zárt tárolóba – vezethető, a tároló rendszeresen ürítendő. Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt szennyvíztárolót vagy egyedi szennyvíztisztító berendezést kell létesíteni, a vonatkozó hatósági előírások figyelembe vételével, rendszeres szállítással és ártalmatlanítással.
- 7) Patakok és belvízelvezető csatornák medrébe és parti sávjába, továbbá ásott kutakba bármely hulladékot elhelyezni, szennyvizet bevezetni még tisztított formában sem szabad. Folyamatos karbantartásukról, tisztításukról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

Levegőtisztaság védelem

20.§

- 1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti közeget sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.
- 2) A település teljes közigazgatási területén a légszennyezés egészségügyi határértékeit kell betartani a 14/2001. (V.9.) *KöM-EüM-FVM* együttes rendeletben foglaltak szerint. A kibocsátási határértékeket a rendelet 5. számú melléklete szerint kell megállapítani.

Talajvédelem, földvédelem

21.§

- 1) A település területén bármely tevékenységet csak a termőföldről szóló 1994. évi *LV. törvény* 70. § (1) és (2) *bekezdésének* betartása mellett szabad végezni.
- 2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- 3) A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a 46/1997. (XII.29.) KTM r. 7. § (1) bek. Alapján a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyes tervben külön munkarészben kell feldolgozni a területen található humuszos feltalaj védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával. A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- 4) A földmozgatással járó munkavégzések során:
A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni.

A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fűvesítéssel, nedvesítéssel)

Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni

Feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad

5) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

Zaj és rezgés elleni védelem

22.§

1) A település közigazgatási területén bármilyen tevékenység csak a zaj- és rezgésvédelemről szóló 8/2002 (III.22.) KöM-EüM rendelet zajterhelési határértékeinek betartásával folytatható.

Hulladékkezelés

23.§

- 1) A településen a kommunális és termelési hulladék kezelése csak a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint történhet.
- 2) A településen keletkező hulladékot úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- 3) A terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a keletkező hulladékokat veszélyességi fokuknak megfelelően kell kezelni, tárolni, illetve ártalmatlanítani.
- 4) A település közigazgatási területére más területekről nem hozható be folyékony vagy szilárd hulladék tárolás vagy ártalmatlanítás céljából, kivéve újrafelhasználás esetén.
- 5) Engedély nélküli hulladéklerakat esetén a lerakott hulladék elszállítására, hasznosítására, ártalmatlanítására, és a lerakás helyén okozott szennyezés felszámolására vonatkozóan a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény 30. §-a, és annak végrehajtási rendeletei irányadók.
- 6) A települési szilárd és folyékony hulladék gyűjtésére az önkormányzat – külön rendeletben megállapított rendszerben – hulladékkezelési közszolgáltatást szervez.
- 7) Lakó- és intézményterületen veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni. Az üzemi telephelyeken veszélyes hulladékok kezelésére a 102/1996 (VII.12.) valamint a 98/2001. (VI. 15.) kormányrendeletek előírásai vonatkoznak.
- 8) A keletkező veszélyes hulladékok telephelyen belüli gyűjtését, kezelését, nyilvántartását az érvényes jogszabályi előírásoknak megfelelően kell végezni és az erre kijelölt veszélyes hulladék megsemmisítőbe szállítani (szállíttatni).
- 9) Inert (építési) hulladékot lerakni csak az önkormányzat által arra kijelölt helyen lehet. A kijelölt helyen el kell különíteni a nem veszélyes és a veszélyes építési hulladékokat, és a jogszabályokban előírt módon kell azokat gyűjteni és tárolni. Erre a célra csak gépjárművel megközelíthető hely jelölhető ki úgy, hogy az a közúttól minimum 100 m-es távolságban legyen.

II.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

„Ln”-Nagyvárosias lakóterület

24. §

- 1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál
- 2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és egység
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
- 3) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - ▪ Haszonállat tartására alkalmas épület, építmény az övezetben nem helyezhető el.
 - ▪ A város területén a meglévő nagyvárosias lakóterületeken kívül új nem alakítható ki. Az építménymagasság legfeljebb 15,0 m lehet.

„Lk”-Kisvárosias lakóterület

25. §

- 1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál
- 2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és egység
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - Haszonállat tartására alkalmas épület, építmény az övezetben nem helyezhető el.
 - ¹⁴ Az övezetben kialakított magánutak legkisebb szabályozási szélessége 6.00 méter lehet lakásos
 - A kisvárosias terület négy övezetre tagolódik: Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4

Lk-1 építési övezet
26. §

- 1) Az építési telkeken az épületek zárt sorúan helyezhetők el.
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 3) Az építménymagasság maximum 7,5 méter.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 30 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,0.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 450 m².

Lk-2 építési övezet
27. §

- 1) Az építési telkeken az épületek zárt sorúan helyezhetők el.
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 3) Az építménymagasság maximum 7,5 méter.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 30 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,8.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 600 m².

Lk-3 építési övezet
28. §

- 1) Az építési telkeken az épületek zárt sorúan helyezhetők el.
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 3) Az építménymagasság maximum 7,5 méter.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 30 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,8.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 850 m².

¹⁵Lk-4 építési övezet

28/a. §

- 1) Az építési övezet beépítési módja szabadonálló.
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 3) Az építménymagasság maximum 12,5 méter.
- 4) Az övezetben épületet csak közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 30 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,2.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 850 m².

„Lke”-Kertvárosias lakóterület
29. §

14 Megállapította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (5) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1 től.
15 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 4.§. Hatályos: 2009. március 1.

- 1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- 2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - e) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - f) sportépítmény,
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- 3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- 4) ¹⁶Az övezetben maximum négylakásos lakóépület akkor helyezhető el, ha a telek területe lakásonként eléri, vagy meghaladja a 450 m²-t.

A lakóterület övezeti tagozódása **30.§**

- 1) A lakóterület, ezen belül a kertvárosias lakóterület az alább építési övezetekbe tartozik.
Jele: **Lke-1, Lke -2, Lke -3, Lke -4, Lke -5, Lke -6, Lke -Z**

A „Lke -1” jelű építési övezet **31. §**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- 2) ¹⁷A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint **30 %**.
- 3) Az építménymagasság a kialakult beépítésnek megfelelően.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 1000 m².

A „Lke -2” jelű építési övezet **32. §**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 2) ¹⁸A telkek beépíttség nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- 3) Az építménymagasság 5,5 m.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 850 m².

A „Lke -3” jelű építési övezet **33. §**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- 2) ¹⁹A telkek beépíttség nem lehet nagyobb, mint **30 %**.
- 3) Az építménymagasság max. 5,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 700 m².

A „Lke -4” jelű építési övezet **²⁰34. §**

- 1) Az építési övezet beépítési módja oldalhatáron álló és szabadon-álló, a szabályozási tervnek és a kialakult beépítésnek megfelelően.

16 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 5.§. Hatályos: 2009. március 1.

17 Módosította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 3.§. Hatályos: 2007. április 1-től.

18 Módosította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 3.§. Hatályos: 2007. április 1-től.

19 Módosította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 3.§. Hatályos: 2007. április 1-től.

20 Módosította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 4.§. Hatályos: 2007. április 1-től.

- 2) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 30 %.
- 3) Az építménymagasság max. 5,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 50 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutatója nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telkek mérete nem lehet kisebb, mint 500 m².

**A „Lke -5” jelű építési övezet
35. §**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint **30 %**.
- 3) Az építménymagasság max. 5,0 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 50 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,6.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telkek mérete nem lehet kisebb, mint 400 m².

**A „Lke -6” jelű építési övezet
36. §**

- 1) Az építési telkeken az épületek zárt sorúan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 25 %.
- 3) Az építménymagasság max. 5,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 30 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,6.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telkek mérete nem lehet kisebb, mint 350 m².

**A „Lke -Z” jelű építési övezet
37. §**

- 1) Az építési telkeken az épületek zárt sorúan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek és a szabályozási tervnek megfelelően
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 30 %, kivéve a mindkét oldalon zárt sorúan csatlakozó saroktelkeken, ahol 65 %.
- 3) Az építménymagasság max. 7,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 50 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telkek mérete nem lehet kisebb, mint 500 m².

**A „T(Lke)” jelű fejlesztési tartalék lakóterület
38. §**

A területet lakásépítésre igénybevenni csak abban az esetben lehetséges, ha a rendelet elfogadásához képest 5 éven belül nem valósítható meg a Paplapos (Kisfaludy – Kapisztrán utca) térségében tervezett új fejlesztésű lakóterület kialakítása, és a képviselő-testület határozatot hoz a területről.

**„Lf”-Falusias lakóterület
39. §**

- 1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 méteres épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál.
- 2) ²¹A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a.) legfeljebb 2 lakásos lakóépület
 - b.) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - d.) szálláshely szolgáltató épület
 - e.) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

sportépítmény.

**A falusias lakóterület övezeti tagozódása
40. §**

²¹ Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (6) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1-től.

A falusias lakóterület az alább építési övezetekbe tartozik.

Jele: **Lf-1, Lf -2, Lf -3**

**Az „Lf -1” jelű építési övezet
41.§**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint **30 %**.
- 3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 40 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 600 m².

**Az „Lf -2” jelű építési övezet
42.§**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint **25 %**.
- 3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 40 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 900 m².

**Az „Lf -3” jelű építési övezet
43.§**

- 1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 20 %.
- 3) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- 4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 40 %-a.
- 6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 1 800 m².

**Üdülőterületek
Az „Üh” jelű, hétvégi házas építési övezet
44.§**

- 1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető:
 - legfeljebb két egységes üdülőépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
- 2) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
- 3) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 20 %.
- 4) Az építménymagasság max. 5,5 m lehet.
- 5) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 6) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telkek területének 50 %-a.
- 7) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
- 8) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 500 m².

**„Vt”-A településközpont vegyes területre vonatkozó általános előírások
45. §**

- ▪ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.
- ▪ A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:
 - a) lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;

- e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.

3) A területen a (4) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.

(4)²² A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a.) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára: kivéve a tűzoltóság gépjárműveit
- b.) állattartás céljára szolgáló építmény.

5) A településközpont vegyes területen kialakítható legkisebb telekméret 500 m².

6) A településközpont vegyes területen a szintterület-sűrűség mértéke nem lehet nagyobb, mint 2,0.

7) A legnagyobb megengedett építménymagasság 12,0 m.

8) A vegyes terület telkein kialakítandó parkolók egy részét – helyi parkolási rendeletben szabályozott módon és a

tulajdonos valamint az Önkormányzat között születendő megállapodás keretében – a megállapodásban megjelölt módon közterületen is el lehet helyezni.

9)²³ A településközpont vegyes területen építendő többlakásos épületek utcafronti szakaszán, a földszinten, kötelező kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó célú üzleteket kialakítani.

A településközpont vegyes terület övezeti tagozódása **46.§**

1) A vegyes terület, ezen belül a településközpont vegyes terület az alábbi építési övezetekbe tartozik.

Jele: **Vt-1, Vt -2, Vt -3, Vt -4**

A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai **A Vt -1 jelű építési övezet**

²⁴47.§

- 1) Vt-1 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- 2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 500 m².
- 3) Az építési övezet beépítési módja szabadon álló.
- 4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 50 %
- 5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 6,0 m.
- 6) A szintterületi mutató 1,0
- 7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 20 %-a.

A Vt -2 jelű építési övezet **48.§**

- ▪ TV-2 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- ▪ Az építési övezetben a legkisebb telekméret 3000 m².
- ▪ Az építési övezet szabadonálló épületek elhelyezésére szolgál.
- ▪ Zártsorú beépítési mód kialakítása esetén az építmények állagának megóvása érdekében gondoskodni kell a telekre jutó csapadékvíz elvezetéséről.
- ▪ Az építési övezet telkein előkert nem létesíthető.
- ▪ Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 50 %.
- ▪ Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 12,0 m.
- ▪ A szintterületi mutató 2,0²⁵ Az övezetben kialakítható több önálló lakóépületből tervezett beépítés.

A Vt -3 jelű építési övezet **49.§**

- 1) TV-3 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- 2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 800 m².
- 3) Az építési övezetben az épületek zártsorúan helyezhetők el.
- 4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 60 %
- 5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 12,0 m.
- 6) A szintterületi mutató 2,4.

22 Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (7) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1-től.

23 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 6.§ (1) bek. Hatályos: 2009. március 1.

24 Módosította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 5.§. Hatályos: 2007. március 15.

25 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 6.§ (2) bek. Hatályos: 2009. március 1.

A Vt -4 jelű építési övezet
50.§

- M** TV-4 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- Az építési övezetben a legkisebb telekméret 3 000 m².
- Az építési övezetben az épületek zárt sorúan helyezhetők el.
- Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 40 %
- Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 6,0 m.
- A szintterületi mutató 0,8

²⁶A Vt-5 jelű építési övezet

50/A.§

- 1) Vt-5 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- 2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 800 m².
- 3) Az építési övezet beépítési módja zárt sorú.
- 4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 80 %
- 5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 12,0 m.
- 6) A szintterületi mutató 2,4

„Gksz”- Gazdasági terület
51.§

- 1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- 2) A gazdasági terület lehet:
 - a/. kereskedelmi, szolgáltató terület
 - b/. ipari terület
- 3) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a/. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b/. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c/. igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d/. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e/. sportépítmény.
- 4) A kereskedelmi, szolgáltató területen az ott folyó tevékenység, illetve az ott dolgozók kiszolgálása érdekében elhelyezhető:
 - a/. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b/. egyéb közösségi szórakoztató épület.
- 5) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. *(pl. veszélyes, bűzös, zajos)* Az ipari területen csak a gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, épületek helyezhetők el.

A beépítésre vonatkozó általános előírások
52. §

- 1) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak.
- 2) Épületenként csak egy db fényreklám helyezhető el.
- 3) A területen a maximális építménymagasságnál magasabb építmény nem helyezhető el.
- 4) A telekhatáron létesítendő kerítés legfeljebb 1,80 m magas, áttört, min. 10 cm magas lábazatú, sövényvel együttesen telepített lehet.
- 5) A területen várhatóan fellelhető régészeti, kulturális emlékek megmentése érdekében az engedélyezési eljárás, illetve az építés ideje alatt is a leletmentésre vonatkozó előírások betartandók.
- 6) A területen az építési engedélyezési terv részeként kötelezően el kell készíteni:
 - a) kertépítési kiviteli tervet amelynek tartalmaznia kell a környező közterületek kialakítását is, m = 1: 250
 - b) burkolatok, parkolók tervét, a csapadékvíz elvezetésének megoldásával m=1:500
 - c) térvilágítási tervet
- 7) Amennyiben a kiszolgáló közművek létesítése egyéb tulajdonú ingatlanokat érint, az építési engedély kérelméhez csatolni kell a közműszolgáltatásra vonatkozó megállapodásokat is.
- 8) Közös tulajdonú magánútról történő megközelítés esetén az építési engedélykérelemhez csatolni kell a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatát is.

A kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti tagozódása
53. §

A gazdasági terület, ezen belül a kereskedelmi és szolgáltató terület három építési övezetbe tartozik.
Jele: **Gksz -1, Gksz -2, Gksz -3, Gksz-4, Gksz-5.**

Az övezetre vonatkozó részletes beépítési előírások
A „Gksz -1” jelű építési övezet
54. §

- 1) Az építési övezet a nagy helyigényű létesítmények elhelyezésére szolgál.
- 2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 5 000 m.
- 3) Az építési telkeken az épületek szabadonállóan helyezhetők el.
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 5) Az építménymagasság max. 15,0 m lehet.
- 6) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 25 %-a.
- 8) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,8.
- 9) A zöldfelületeket összefüggő széles területsávokon kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén, hogy a nagy területegységeket kellő mértékben tagolják, elhatárolják, a nagyobb léptékű épületek látványát lehetőleg oldják, megtöriék.
- 10) A zöldsávok nem jelenthetnek csak gyepfelületet, hanem fákkal, cserjékkel intenzíven beültetett, legalább 15 m széles területeket. Arányuk a zöldfelületeken belül nem lehet kisebb, mint a telken belül kialakított zöldfelület 80 %-a.

A „Gksz -2” jelű építési övezet
55. §

- 1) Az építési övezet a kisebb helyigényű gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgál.
- 2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 2 000 m².
- 3) Az építési telkeken az épületek szabadonállóan helyezhetők el.
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 5) Az építménymagasság max. 8,5 m lehet.
- 6) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 25 %-a.
- 7) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,2.
- 8) A zöldfelületeket elsősorban a telekhatárok mentén kell kialakítani.
- 9) A zöldsávok nem jelenthetnek csak gyepfelületet, hanem fákkal, cserjékkel intenzíven beültetett, legalább 10 m széles területeket. Arányuk a zöldfelületeken belül nem lehet kisebb, mint a telken belül kialakított zöldfelület 70 %-a.

A „Gksz -3” jelű építési övezet
56. §

- 1) Az építési övezet a beépített területeken elhelyezkedő gazdasági területeket jelenti.
- 2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 1 000 m².
- 3) Az építési telkeken az épületek a környezet beépítési módja szerint helyezhetők el.
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 5) Az építménymagasság max. 7,5 m lehet.
- 6) A szintterületi mutató 0,8.
- 7) Az övezetben épületet csak teljes közművesítettséggel rendelkező telken szabad elhelyezni. A közművesítés költségei az ingatlan tulajdonosait terhelik.
- 8) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 30 %-a.

²⁷A „Gksz-4” jelű építési övezet
56/A. §

- 1) Az építési övezet a város belső, beépített területein elhelyezkedő gazdasági területeket jelenti.
- 2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 1 000 m².
- 3) Az építési telkeken az épületek a környezet beépítési módja szerint helyezhetők el.
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 50 %.
- 5) Az építménymagasság max. 7,5 m lehet.
- 6) A szintterületi mutató 1,0.

27 Megállapította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 6.§. Hatályos: 2007. március 15.

- 7) Az övezetben épületet csak közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni. A közművesítés költségei az ingatlan tulajdonosait terhelik.
- 8) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 25 %-a.
- 9) Az övezet területén nem folytatható a lakóterületi környezetet zavaró tevékenység.

**„IG” - Ipari gazdasági terület
57. §**

- 1) Az építési övezet a veszélyes, bűzös, zajos ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- 2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 5 000 m².
- 3) Az építési telkeken az épületek szabadonállóan helyezhetők el.
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 40 %.
- 5) Az építménymagasság max. 12 m lehet.
- 6) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 35 %-a.
- 8) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,2.
- 9) A zöldfelületeket összefüggő széles területsávokon kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén, hogy a területegységeket kellő mértékben tagolják, elhatárolják.
- 10) A zöldsávok nem jelenthetnek csak gyepterületet, hanem fákkal, cserjékkel intenzíven beültetett, legalább 15 m széles területeket. Arányuk a zöldfelületeken belül nem lehet kisebb, mint a telken belül kialakított zöldfelület 80 %-a.

**T(Gksz) tartalék, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
58. §**

Az övezet területét használatba venni, csak az M4 autópálya megépítésekor lehet, szabályozási terv és hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével.

**²⁸Általános rendelkezések a „Gksz-5” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetre
58/A. §**

- 1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, elhelyezésre szolgál. A területen lakóépület nem létesíthető. Telkenként egy lakás, a főrendeltetésű épületben kialakítható.
- 2) A kereskedelmi, szolgáltató területen belül, elhelyezhető:
 - a) Mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - b) igazgatási, egyéb irodaépület
 - c) pakolóház, üzemanyagtöltő
 - d) sportépítmény
- 3) A terület övezetének szabályozása az általános építési szabályokban, és az általános környezet- és természetvédelmi előírásokban foglaltakkal együtt érvényes.
- 4) A zöldfelületi minimumot az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
 - a 2,0 méternél nagyobb földtakarás 100%-ban, az 1,00 méteres 75%-ban, a 40 centiméteres 50%-ban számítható be a zöldfelületi minimumba.
 - a gyephézagos burkolat 10%-ban, a gyeprácsos burkolat 20%-ban számítható be a zöldfelületbe.
- 5) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken 1 m²-nél nagyobb reklámhordozó elhelyezése, anyagától függetlenül építési engedély köteles. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekkel határos közterületeken illetve azok védőtávolságán belül reklámhordozót a vonatkozó rendelet előírásait figyelembe véve lehet elhelyezni.

**²⁹A Gksz - 5 jelű terület sajátos előírásai
A beépítésre vonatkozó előírások
58/B. §**

- 1) Az övezet zaj szempontjából nem érzékeny létesítmények elhelyezésére szolgál. Az építési helyeken, csak olyan tevékenységet szolgáló épületek építése engedélyezhető, amelyek esetében nappal 60 dB(A), éjjel 50 dB(A) max. zajterhelés megengedhető. A határértéknek nem megfelelő épület csak külön hatósági engedély alapján építhető. Ebben az esetben a zaj elleni védekezés passzív védelemmel biztosítandó, melynek költségei az építetőt terhelik.
- 2) A telkek beépítésekor a legnagyobb tagolatlan épülethossz legfeljebb 75 m, illetve felület 800 m² lehet.

²⁸ Megállapította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 8.§. Hatályos: 2007. március 15.

²⁹ Megállapította a 4/2007. (II. 28.) számú rendelet 9.§. Hatályos: 2007. március 15.

- Az alkalmazott tagozatok az építési vonaltól max. 60 centiméterrel eltérhetnek.
- 3) Az épületek lapos tetővel, vagy legfeljebb 25°-os nyeregtetővel készülhetnek. A tetőfedő anyag nem lehet fényes, tükröző felületű; színe szürke, szürkéskék lehet.
 - 4) Az építési helyen a közterület irányába eső telekrelesen 1 db, legfeljebb 200 m² beépített területű, reklámcélokát szolgáló épület (bemutatóterem, porta), elhelyezhető, amelynek homlokzati hossza max. 15,0 m. A tető kialakítása, homlokzati anyagai megegyeznek a főépületnél használtakkal.
 - 5) Az építési helyen a főfunkciójú épület és a bemutatóterem kivételével egyéb épület vagy műtárgy általában nem helyezhető el, kivéve a következőket, amennyiben jellegük, kialakításuk a főépülethez igazodik. Tervezéskor törekedni kell a funkcióknak a főépületben illetve kerítéssel vagy a bemutatóteremmel együttesen történő elhelyezésére. A telken elhelyezhető még:
 - Portaépület max. 20 m²
 - Esővédő tető max. 30 m²
 - Telefonfülke
 - Épített trafóház max. 20 m²
 - Reklámhordozó
 - Közműpótló berendezés
 - 6) Az övezetben a beépítési mód szabadon álló,
 - 7) A beépítettség max. 50 % lehet.
 - 8) A kialakítható minimális telekméret 15 000 m²
 - 9) A telkeken a zöldfelületek minimális mértéke 20%.
 - 10) Az építménymagasság 20 méter és ennél magasabb építményrész csak technológiai okokból építhető.
 - 11) Az övezetben a szintterületi mutató 2,0.
 - 12) A reklámhordozó telkenkénti nagysága 1m² reklámfelület/500 m² telekterület. A reklámhordozó magassága max. 6,0 m. Hirdetőoszlopszerű kialakításnál egyoldali magassága max. 7,5 m, nagysága legfeljebb 20 m² lehet..
 - 13) Az oldal- és hátsókertben fasorok telepítendőek a telekhatárok mentén. Az előírt zöldfelület mértékébe a zöldtető 25 %-a beszámítható maximum a zöldfelületi mérték 10 %-ig. A telekhatárok mentén őshonos fajták telepítésével kell a zöldfelületeket kialakítani.
 - 14) A jelenlegi terepszint +/- 50 cm-es megváltoztatása építési engedély köteles. Az építési engedélyhez tereprendeziós tervet kell mellékelni.
 - 15) Amennyiben a szabályozási terven előírt módon nem került jelölésre, úgy az építési helyet az alábbiak szerint kell figyelembe venni: az oldalkert legkisebb mérete 10 m, az előkert legkisebb mérete 10 m, a hátsókert minimum 20 méter lehet.
 - 16) A közterületek felé néző kerítések csak egységes terv alapján, legalább 80 %-ban áttört, kivételben építhető. A kerítés mögött, vagy a kerítés helyett élőfűvel telepíthető. A kerítések megépítése nem kötelező.
 - 17) A 4 sz főút 100 méteres védőtávolságán belül önálló reklám, reklámtábla nem helyezhető el.

³⁰Környezetvédelmi előírások 58/C. §

1) Vízminőség-védelem

A terület a „2.3. védett terület” vízminőség védelmi területi kategóriába tartozik. A területen folytatott tevékenységek során a vonatkozó miniszteri és (9/2002. (III.22.) Köm-KöViM együttes rendelet valamint a 203/2001. (X. 26.) kormányrendelet előírásait be kell tartani.

A felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából a vonatkozó (33/2000. (III.17.) kormányrendeletet kell figyelembe venni.

A területen a felszíni és felszín alatti vizeket szennyező ipari vagy szolgáltató tevékenység nem folytatható.

A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz új beépítés esetén beépítésre szánt területen csak közcsonnába vezethető. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

A belvízelvezető csatornák medrébe és parti sávjába bármely hulladékot elhelyezni, szennyvizet bevezetni még tisztított formában sem szabad.

A csatornák folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

2) Levegőtisztaság védelem

A területen a légszennyezés egészségügyi határértékeit kell betartani az érvényes (14/2001. (V. 9.) KöM-EÜM-FVM együttes) rendeletben foglaltak szerint. A kibocsátási határértékeket a rendelet (5. számú) melléklete szerint kell megállapítani.

3) Talajvédelem, földvédelem

Bármely tevékenységet csak a termőföldről szóló törvény (1994. évi LV. törvény 70. § (1) és (2) bekezdésének) előírásainak betartása mellett szabad végezni.

Bármilyen földmozgatással járó munkálat első fázisában a humuszos réteget le kell nyesni, és elhelyezéséről gondoskodni kell.

4) Zaj és rezgés elleni védelem

Bármilyen tevékenységet csak a zaj- és rezgésvédelemről szóló (8/2002 (III.22.) KöM-EüM) rendelet zajterhelési határértékeinek betartásával lehet folytatni.

5) Hulladékkezelés

A területen keletkező hulladékot úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.

A területen veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni.

**³¹Védelmi célú övezetek
58/D. §**

1) Felszíni vizek védőövezete

A csatornák partvonalától számított 50 m-en belül csak vízügyi rendeltetésű épület, építmény helyezhető el. Az övezeten belül tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.

A talaj és talajvíz védelme érdekében a védőövezetben a hígtrágya kezelés tilos.

A burkolatokról a csapadékvíz, csak ellenőrzött, olajfogón keresztül lehet a csapadékvíz befogadóba vezetni.

Az övezetben természetkímélő gyepgazdálkodást lehet folytatni.

2) Természeti területek övezete

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyilvántartott természeti területekre a vonatkozó törvény (1996. évi LIII. Törvény) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

Az övezetben csak gyep- illetve nádgazdálkodás folytatható, a természeti értékeket kímélő módon.

A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok illetve növényvédő szerek alkalmazása csak különösen indokolt esetben, természetkímélő módon történhet.

**„G-M” jelű mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete
59. §**

1) Az övezet mezőgazdasági célú üzemi létesítmények (állattartó telep, kísérleti telepek, termékfeldolgozó és tároló építmény) elhelyezésére szolgál.

2) Az övezetben:

a) állattartó építmények, és a gazdálkodást kiszolgáló egyéb építmények építhetők, legfeljebb 40 %-os beépítéssel

b) a minimálisan fenntartandó biológiailag aktív felület aránya 50%

c) nem építhető önálló lakóépület, csak szolgálati lakás

d) kereskedelmi szálláshelyül szolgáló épület csak szabályozási terv alapján épülhet

3) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m².

4) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a keletkezett folyékony és szilárd hulladék telken belüli ártalommentes gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról.

5) A telek határoló területein legalább 16 méter széles, fásított, cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület telepítendő.

**Különleges területek
Temető kialakítására vonatkozó előírások
„KT-T” jelű építési övezet
60. §**

1) A temető fenntartását és üzemeltetését az 1999. XLIII. törvény és a 145/1999. (X.1.) kormányrendelet szerint kell végezni.

2) Az új temetkezési épület (ravatalozó) építménymagassága max. 7,0 m lehet. Egyéb épületek és sírépítmények (síremlékek) engedélyezhető építménymagassága legfeljebb 4,0 m.

3) A temető területén csak az üzemeltetéshez szükséges, kegyeletet nem sértő építmények helyezhetők el, a beépítettség maximum 10 % lehet.

4) Az övezetben új temetkezési épületet csak teljes közművesítettséggel szabad elhelyezni.

5) Az övezetben a biológiailag aktív, növényzettel borított felület aránya legalább 60 %.

6) A temető határai mellett, kegyeleti okokból, 1,80 m magas, legfeljebb 10 %-ban áttört, tömör épített kerítés építendő ki.

- 7) A jelenlegi, létező szegélynövényzet megtartása és gondozása kötelező, csak az összekötő utak megnyitásához szükséges nyílás kialakításához szabad a növényzetet kivágni.
- 8) A temetőhatárokon, a temetőn belül 30 m széles, háromszintű, fákat és díszítő cserjéket tartalmazó zöldsáv telepítendő.
- 9) Sírhelyeket – a szabályzat elfogadása után - csak a kötelezően kialakítandó és a megtartandó zöldsávok területén kívül lehet létesíteni, sírhelykiosztási terv alapján.
- 10) A temető területén a tervezett zöldsáv mellett, min 3 m széles fenntartó utat kell folyamatosan kiépíteni.
- 11) A temetővel szomszédos lakóterületi övezetekben zajos, bűzös, vagy más módon környezetet szennyező ipari és szolgáltató tevékenység nem engedélyezhető.
- 12) A temető területén keletkező szerves hulladékot ideiglenesen tárolni csak a kialakított és e célra fenntartott területrészen szabad.
- 13) A temető bejárataitól mért, 50 méteres távolságon belül zajos, vagy kegyeletsértő tevékenységet folytatni, ilyen jellegű épületet elhelyezni tilos.

**A különleges rekreációs terület kialakítására vonatkozó előírások
„KR” jelű építési övezet
61. §**

- 1) Az építési övezet nagyobb befogadóképességű sport- és szabadidős létesítmények, szálláshely szolgáltató épületek, elhelyezésére szolgál.
- 2) Az építési telkeken az épületek szabadonállóan helyezhetők el.
- 3) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 5 000 m².
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 25 %.
- 5) Az építménymagasság max. 7,5 m lehet.
- 6) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni. A közművesítés költségei az ingatlan tulajdonosait terhelik.
- 7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
- 8) A telektömb szintterület sűrűsége nem lehet nagyobb, mint 1,0.

**A különleges – nagykiterjedésű sportolási célú terület kialakítására vonatkozó előírások
„SP” jelű építési övezet
62.§**

- 1) Az építési övezet nagykiterjedésű, sportolási célú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- 2) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 10 000 m².
- 3) Az építési telkeken az épületek szabadonállóan helyezhetők el.
- 4) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 15 %.
- 5) Az építménymagasság 7,5 m, max. 10,00 m lehet sportcsarnok, uszoda esetében.
- 6) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- 7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.

**³²A KK jelű építési övezet
62/A. §**

- 1) Az övezetben elhelyezhető:
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - iroda épület,
 - üzemanyagtöltő,
 - sport, szabadidő illetve rekreációs jellegű építmény
 A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- 2) Az építési telek beépített területe nem lehet nagyobb, mint a telek területének a 40 %-a. Legkisebb kialakítható telek területe 5 000 m².
- 3) Az övezet beépítési módja szabadonálló.
- 4) A szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 1,0.
- 5) A terület min. 30 %-át biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani. Az említett érték számításánál a védőzöldsáv beleszámítandó.
- 6) Az építési telek területének maximum 70 %-a lehet burkolt és beépített felület összességében.
- 7) Az épületek építménymagassága 10,0 m. Legnagyobb kiemelkedő építészeti egység, szerkezeti elem magassága sem lehet több, mint 12,0 m, a főbejárati szinthez mérve.
- 8) Terepszint alatti építmény a telekhatártól számított 3 méteren belül nem helyezhető el, illetve oda nem nyúlhat be.

³³A beépítésre vonatkozó általános szabályok
62/B. §
Építési tevékenység

- 1) A telek és területek között, valamint a közterületek határán kerítés nem építhető.
- 2) A területen az összes épületet és építményt a működéséhez szükséges teljes közművesítéssel kell ellátni.
- 3) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad. Közműpótló berendezés még ideiglenesen sem fogadható el, nem létesíthető. A területen lévő közművezetékek működését biztosítani kell. A telekkönyvbe a szolgalmi jog bejegyzendő.
- 4) Épületenként csak egy db fényreklám helyezhető el.
- 5) A területen a maximális építménymagasságnál nagyobb építmény, önálló reklámhordozó (pl. torony cégfelirattal) nem helyezhető el.

Zöldfelületek

- 6) Az építési engedélyezési dokumentáció kötelező eleme a zöldfelületrendezési – kertépítészeti terv.
- 7) A tervezett létesítmények telkének beépítetlen részeit korlátozott közhasználatú kertként kell kialakítani.
- 8) A kertek zöldfelületi elemei:
 - közvetlen használatra nem szánt védősávok;
 - pihenőkertként kialakított kertrészek;
 - fasorok;
 - gyeppel fedett területrészek;
- 9) A zöldfelületek kialakítása öntözőhálózat építésével együttesen történhet.
- 10) A parkolók csapadékvize közvetlenül nem vezethető zöldfelületre.

Környezetvédelem

- 11) A tervezett létesítmények légszennyezési kibocsátási határértékeként a Védett I. területi kategóriában megállapítottakat kell betartani.
- 12) A tervezett üzemanyagtöltő állomás – a levegőminőség védelme érdekében – az emisszió csökkentésére aktív benzingőz-visszaszívásos rendszerrel alakítandó ki.
- 13) A felszíni és felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében, a töltőállomás, s a parkolók területén összegyűlő csapadékvizek, takarítóvizek, gépjárműmosó szennyezett vize csak olajfogó műtárgy közbeiktatásával vezethetők a csatornába.
- 14) Az üzemi berendezések (szellőzők) és üzemanyagtöltő működéséből származó üzemi zajterhelés megengedett egyenértékű „A” hangnyomásszintje együttesen 50/40 dB A.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

Zöldterületek
„Z-KP” - Közpark övezet
63. §

- 1) Az övezetben a pihenést és rekreációt szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyepes sportpálya, gyermekjátszóter, szobor stb.), illetve a terület fenntartásához szükséges épület, építmény helyezhető el.
- 2) Az övezetben csak a hagyományos településképbe illeszkedő építmények helyezhetők el. A maximális beépítettség 2% lehet.
- 3) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80 %, amelynek minimum 40 %-át fás növényállomány borítja.
- 4) Az övezetben lévő felszíni vizek a zöldterület részét képezik, más irányú hasznosításuk tilos. A vízfelszínen és a parti sávban építményt elhelyezni tilos. A vonatkozó vízminőség-védelmi és környezetvédelmi előírásokat be kell tartani.
- 5) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

„Z-Kk” - Közkert övezet
64. §

- 1) A közkert játék, sport, pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített területként kell kialakítani.

- 2) Az övezetben csak a játék, sport, pihenés céljára szolgáló építmény helyezhető el (sétaút, pihenőhely, szobor, gyepes sportpálya, gyermekjátszóter stb.).
- 3) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80 %, amelynek minimum 40 %-át fás növényállomány borítja.
- 4) A közkertnek közútról megközelíthetőnek kell lennie.

Mezőgazdasági terület övezetei
65. §

- 1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.
- 2) Mezőgazdasági terület övezeteiben trágyatárolás, kezelés, kijuttatás vonatkozásában a 49/2001 számú kormányrendelet értelmében kell eljárni.

„MÁ-Sz” - Általános mezőgazdasági terület övezetei
Szántóföldi növénytermesztés övezete
66. §

- 1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- 2) Az övezetben tanya, farmgazdaság építése nem lehetséges, csak közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel helyezhetők el.
- 3) ³⁴Az övezet területén vízgazdálkodási érdekből létesíthető talajvíztó, ha az nem ellentétes a természeti értékek fenntartásával.

„MÁ-T” - Mezőgazdasági termelő övezet tanya beépítés lehetőségével
67. §

- 1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- 2) Az övezetben a legkisebb kialakítható telek 1500 m².
- 3) Tanya, farmgazdaság csak a legalább 10 000 m² kiterjedésű és átlagosan legalább 50 méter szélességű telken építhető, 3 %-os beépítettséggel, amelyből a lakófunkcióhoz tartozó beépítettség legfeljebb 1,5% lehet.
- 4) Birtokközpont esetén a beépítettség nem haladhatja meg a 30 %-ot.
- 5) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
A 6000 m²-nél kisebb telken közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény, geodéziai jel, valamint földdel borított pince és növénytermesztésre használt fóliasátor helyezhető el.
- 6) Az 1500 m²-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- 7) Az övezetben lévő fásítások megőrzendők.

„MÁ-Szö” - Nagytáblás szőlőtermesztés övezete
68. §

- 1) Az övezet nagytáblás szőlőtermesztés és feldolgozás céljára szolgál.
- 2) ³⁵Az övezetben a szőlőtermesztéssel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m²-t meghaladó telekterületen, legfeljebb 3 %-os beépítéssel.
- 3) Az övezetben lakóépület csak 3000 m²-nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel.

„MÁ-Gy” - Gyepgazdálkodás övezete
69. §

- 1) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási célt szolgálnak.
- 2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m²-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
- 3) Lakóépület a 6000 m² feletti terület nagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel.
- 4) ³⁶Az övezet területén vízgazdálkodási érdekből létesíthető talajvíztó, ha az nem ellentétes a természeti értékek fenntartásával.

„MÁ-N” - Nádas terület övezete
70. §

34 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 8.§. Hatályos: 2009. március 1.
35 Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (8) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1-től.
36 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 8.§. Hatályos: 2009. március 1.

- 1) Az övezetbe nádasok és időszakosan vízállásos gyepek tartoznak.
- 2) Az övezetben a természetvédelmi illetve vízgazdálkodási érdekek szerint környezetkímélő nádgazdálkodás és gyepgazdálkodás folytatható.
- 3) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- 4) Az övezet azon területein, ami természeti terület a művelési ág megváltoztatása csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.
- 5) ³⁷Az övezet területén vízgazdálkodási érdekből létesíthető talajvíztó, ha az nem ellentétes a természeti értékek fenntartásával.

Kertes mezőgazdasági terület övezetei
„MK-1” Kertes mezőgazdasági terület (Strázsa-hegy)
71. §

- 1) Az övezet kisparcellás szőlőtermesztés és feldolgozás céljára szolgál.
- 2) ³⁸Az övezetben a szőlőtermesztéssel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, legalább 1000 m²-t meghaladó telekterületen, legfeljebb 3 %-os beépítéssel
- 3) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.

„MK-2” Kertes mezőgazdasági terület (Monorierdő)
72. §

- 1) Az övezet kisparcellás gyümölcs, szőlő és növénytermesztés céljára szolgál.
- 2) Az övezetben 720-1500 m² közötti telekterületen csak gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
- 3) 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3% beépítettséggel helyezhető el.
- 4) Az övezetben lakóépület csak 3000 m²-nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel.

Az erdőterület övezetei
73. §

- 1) Az erdőövezetekben tilos bármilyen hulladékot elhelyezni [1996. évi LIV. tv. 50.§], szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát vagy egyéb talajszennyező anyagot elhelyezni [1996. évi LIV. tv. 52. §].
- 2) Az erdőövezetekben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- 3) Erdőterületek esetleges igénybevétele esetén, első fokon eljáró engedélyező hatóság az ÁESZ Budapesti Igazgatóság. Az Erdészeti Hatóság az igénybevételt elutasíthatja (1996. évi LIV tv. 69.§) illetve feltételekhez kötheti (1996. évi LIV tv. 67. §).

„E-G” - Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet
74. §

- 1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű (védett és védő) erdők fenntartására szolgál.
- 2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el, 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.

„VE” - Elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőövezet
75. §

- 1) Az övezet védelmi elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál.
- 2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

„V-Cs” - Vízgazdálkodási terület övezete
Közcélú nyílt csatornák övezete
76. §

- 1) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el. Az 1995. évi LVII. törvény előírásai szerint kizárólag vízkár-elhárítási építmények építhetők.
- 2) Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bármilyen települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- 3) Az övezetben a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény előírásait érvényesíteni kell.

³⁷ Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 8.§. Hatályos: 2009. március 1.

³⁸ Módosította a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (9) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1-től.

Védelmi célú övezetek
Táj- és természetvédelmi övezetek
„V-TT” - Természeti területek övezete
77. §

- 1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyilvántartott természeti területekre vonatkozóan az 1996. évi *LIII. törvény* rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- 3) Az övezetben csak gyepgazdálkodás folytatható, a természeti értékeket kímélő módon.
- 4) A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok illetve növényvédő szerek alkalmazása csak indokolt esetben, természetkímélő módon történhet.
- 5) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása, a gyeperősejtése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.

„V-TH” - Helyi jelentőségű természetvédelmi területek övezete
78. §

- 1) Helyi jelentőségű természetvédelmi területként, a természet védelméről szóló 1996. évi *LIII. törvény* előírásai szerint kell kezelni az alábbi területeket: Forrás és környéke, tervezett Bogárczó és környéke és Kosboros árok. Rendszeres gondozásuk, fenntartásuk a tulajdonos, vagy a kezelő kötelezettsége.
- 2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el. A védett területek határát táblával jelezni kell.

Környezetvédelmi övezetek
„V-FV” - Felszíni vizek védőövezete
79. §

- 1) Külterületen a patakok és csatornák partvonalától számított 50 m-en belül, belterületen 10 m-en belül csak vízügyi rendeltetésű épület, építmény helyezhető el. Az övezeten belül tilos tartósnak, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.
- 2) A talaj és talajvíz védelme érdekében a belterületen, valamint a csatornák partvonalától számított 50 m-en belül a hígtrágya kezelés tilos.

„V-SzT” - Szennyvíztisztító telep védőövezete
80. §

Szennyvíztisztító telep védőövezete lakó, vegyes, gazdasági (a jelentős mértékű zavaró hatású ipar kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók kivételével) a kerítéstől számított 300 méter. Az újonnan létesülő szennyvíziszap átmeneti tároló védőövezetét (kapacitástól függően) a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet határozza meg.

„V-HT” - Hulladékkezelő telep védőövezete
81. §

A hulladékkezelő telep területétől számított 250 méteren belül védőövezetet kell fenntartani. A védőövezetben üdülőépület és lakóépület nem helyezhető el.

Egyéb védőövezetek
„V-Vm” - Villamosmű biztonsági övezete
82. §

A közigazgatási területen áthaladó 400 kV-os nagyfeszültségű föld feletti vezeték mindkét oldalán 28 m széles, 120 kV-os nagyfeszültségű föld feletti vezeték mindkét oldalán 13 m széles távolságig terjedő biztonsági övezetet kell fenntartani. A biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat a 11/1984. (VIII. 22.) számú *IpM* rendeletben foglaltak szerint kell betartani.

„V-Tr” - Transzformátor állomás biztonsági övezete
83. §

A transzformátor állomás kerítésétől számított 10 méteren belül biztonsági övezetet kell fenntartani. A biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat a 11/1984. (VIII. 22.) számú *IpM* rendeletben foglaltak szerint kell

betartani.

„V-VT” - Vízű terület védőövezete
84. §

A vízű területek területétől 100 méteren belül védőövezetet kell fenntartani. Vizsgálatok alapján ki kell jelölni a belső, külső, valamint a hidrogeológiai védőövezet határát. A védőövezetre vonatkozó korlátozásokat és tilalmakat a 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet határozza meg.

„V-G” - Gázfogadó állomás és gázvezetékek biztonsági övezete
85. §

A gázfogadó állomás kerítésétől mért 30 méteren belül, illetve a gázvezetékek nyomvonalától mért 10-10 méteres sávban biztonsági védőövezetet kell fenntartani. A védőterületre vonatkozó korlátozásokat és tilalmakat a 6/1982. (V.6.) IpM rendelet határozza meg.

Közlekedési területek
86. §

- 1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.
- 2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.
- 3) Az elhelyezett funkciókhoz szükséges gépjárműtárolás telken belül biztosítandó. A gépjármű várakozó helyeket az általános érvényű előírások szerint kell kialakítani, kivéve a településközpont vegyes területeket, ahol az övezeti előírások szerint kell.
- 4) Közlekedési területbe sorolt:
 - 4. sz.(E60) főút (Budapest-Záhony);
 - 3111.j. közút
 - 3112 j. közút;
 - 46102 j. közút
 - 4605 j. közút
 - Monor – Monorierdő ök. út
 - a Budapest-Záhony vasúti fővonal;
 - a monori vasútállomás
 - a tervezett autóbusz pályaudvar
- 5) Megépítésükkel egyidőben közlekedési területbe kell sorolni a tervezett:
 - M4 autópálya;
 - 4 sz. főút, elkerülő út,
 - 3112 j - 46102 j. közutak közötti tervezett elkerülő út területét
- 6) Az utak megépítését a kijelölt helybiztosítással kell lehetővé tenni.
- 7) Az utak helybiztosításának területén építmények csak ideiglenes engedéllyel és kártérítési igény nélkül építhetők.
- 8) Közutak védőterületén
 - a 4. sz. főközlekedési út mentén, annak tengelyétől számított 100 m-es - távolságon belül építmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el
 - az egyéb országos közutak mentén külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- 9) Vasút védőterületén
 - a vasútvonal szélső vágányától mért 50 méteren belül új lakóépület nem helyezhető el
- 10) A közutak tervezési osztályai:

Tervezett M4 autópálya	K.I.A	
4 sz. út külterületi szakasz	K.III.A	
4 sz út. Belterületi szakasz		B.III.A.a
3112 j. út külterületi szakasz		K.V.A.b
3112 j. út belterületi szakasz		B.V.C.c
3111 j. út külterületi szakasz		K.V.A
3111 j. út belterületi szakasz		B.V.C.c
4605 j. út külterületi szakasz		K.V.A.
4605 j. út belterületi szakasz		B.V.A.c
46102 j. út külterületi szakasz		K.VI.A
46102 j. út belterületi szakasz		B-V.A.c
tervezett új keleti út		K.V.A.a

KÖZMŰELLÁTÁS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

Általános előírások

87. §

- 1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- 3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgy-építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- 4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén- egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- 5) Épületekre építésére engedély –ha e rendelet másként nem rendelkezik -- csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- 6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- 7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- 8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, ill. a meglévő közművek szükségleges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 11) A területen vezetett nyomvonalas felszíni és földalatti vezetékekre és létesítményekre vonatkozó biztonsági övezeteket be kell tartani:
 - villamosmű biztonsági övezete - (1/1984.(VIII. 22.) IpM sz. rendelet)
 - nagynyomású olajvezetékek, gázvezetékek és gázfogadó állomás védőtávolsága (1/1977 (IV.6.) NIM rendelet)
 - hírközlő és repülés-irányító berendezések védőövezete
- (12) Új útnyitásoknál a közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell. A feleslegessé váló közműveket a földben hagyni nem szabad.
- (13) Az utak közvilágítását és a telkek térvilágítását összehangoltan kell megvalósítani.

Víziközművek

88. §

- 1) Lakóházra építési engedély a település teljes területén csak akkor adható, ha a vezetékes ivóvízellátás biztosítható.
- 2) Telken, földrészleten ivóvízbekötés csak akkor engedélyezhető, ha a szennyvízcsatorna hálózatra való csatlakozás egyidejűleg megtörténik.
- 3) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- 4) A csatornázatlan - beépítésre szánt - lakóterületeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig új vízvezeték hálózat nem létesíthető.
- 5) Beépítésre nem szánt területen zárt szennyvíztározó medencében kell a keletkező szennyvizet összegyűjteni. A zárt szennyvíztározó medencéből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani. Szennyvízszikkasztó műtárgyak létesítése nem engedélyezhető.
- 6) A szennyvízcsatorna megépítése után, a csatornával ellátott területeken az építési engedélyt kiadni, csak a csatornára történő rákötés igazolásával lehet.
- 7) A vállalkozási területen keletkező, a megengedetttől eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.), a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
- 8) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítenő és az építésbe vont területeken, a rekonstrukciós területeken és az átalakuló területeken a csapadékvíz elvezetést már annak megfelelően kell kiépíteni.
- 9) Új utcanyitásoknál, útrekonstrukciónál, útépítéseknél - a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében - lehetőleg már zárt csapadékvízgyűjtő csatornahálózatot kell építeni, feltéve, hogy az befogadó gyűjtőbe, levezető csatornába vezethető.
- 10) Új utcanyitásoknál, ha fedett gyűjtő nem, csak szikkasztó árokrendszer építhető, ezt az utca teljes vonalán egybefüggően, a kapubejáratoknál min. 300 mm átmérőjű átteresekkel kell kialakítani.
- 11) Az útszélesség megállapításánál a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges területet a méretezés során

figyelembe kell venni.

Energiaközművek **89. §**

(1)³⁹

2) Ahol a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási és utca-fásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Ezekben az utcákban párhuzamosan új oszlopsor elhelyezésére engedély nem adható. Oszlopsorral terhelt utcában új villamos energia, vagy hírközlő hálózat már csak földkábel fektetéssel engedélyezhető.

3) A földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték nyomvonalától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 5-5 m, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

4) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

5) Az ország teljes területén a mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, Antenna Hungária Rt-vel egyeztetett magassági korlátozás betartandó.

6) A távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor célszerű földkábelbe, ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni. A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

7) Belterületen rádiótelefon antenna vagy átjátszó csak meglévő, többszintes épület tetejére illetve templomtoronyba telepíthető. Külterületen új antennák telepítése tilos.

8) ⁴⁰Belterületen új rádiótelefon antenna vagy átjátszó a MÁV állomás, a sportpálya, a vásártér, a KÖVÁL Zrt területén kijelölt oszlopra telepíthető.

A belterületi határtól mért 500 méter távolságon belül nem helyezhető el új rádiótelefon bázisállomás.

Záró rendelkezések **90. §**

1)Jelen rendelet mellékletei az A.D.U. Építész Iroda Kft által készített szabályozási tervlapok.

2)Belterület szabályozási terv m= 1:2 000, Külterület övezeti szabályozás m= 1:20 000

3)A rendeletben *dőlt betűkkel szedett, magasabb szintű jogszabályi hivatkozások, rendeletszámok* nem képezik e rendelet részét, módosításuk esetén a rendeletben automatikusan átvezetendők a változtatások.

4)A Rendelet hatálybalépésével egyidejűleg érvényét veszti a 7/1991. (V. 02.), 20/1991. (XI. 21.), 13/1992. (V. 07.), 33/1992. (XI. 05.), 18/1999. (VI. 18.) számú rendeleteivel módosított Monor Város Általános Rendezési Tervéről szóló 2/1989. (VI. 15.) rendelete.

5)Ezen Rendelet 2004. május 1-én lép hatályba.

Monor, 2004. április 20.

Pogácsás Tibor sk.Sándorné Urbán Hajnalka sk.
polgármester

jegyző

1. sz melléklet

Fogalom magyarázat:

A szabályzat az OTÉK fogalomrendszerét használja, az itt leírtak csak kiegészítő és értelmező meghatározások.

1. ⁴¹Telekalakítási terv: A vonatkozó jogszabály értelmében, az abban meghatározottak szerint készítendő, amennyiben legalább 8 telek, vagy több jön létre.

Telekalakítási terv csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett közterület figyelembe vételével készülhet. Ha a közterületi határ módosítása szükséges, szabályozási tervet kell készíteni.

39 Hatályon kívül helyezte a 8/2006. (III. 31.) számú rendelet 3.§ (10) bekezdés. Hatályos: 2006. április 1-től.

40 Megállapította a 7/2009. (II. 17.) számú rendelet 9.§. Hatályos: 2009. március 1.

41 Módosította a 18/2008. (X. 10.) számú rendelet 5.§. Hatályos: 2008. október 10.

2. Szintterületi mutató: A telken megépíthető épületek összes szintterületének és a telkek területének hányadosa, az építési övezetknél lehet meghatározni. (Nem tévesztendő össze a szintterület sűrűséggel.)

3. Mellékrendeltetésű épület/építmény: (melléképület volt az OÉSZ - ben)

Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetésűtől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, pl önálló gk tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület (üzlet, műhely, stb.), amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

4. Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol (Étv. 2.p. 26. p.)

2. sz. melléklet - Építés lejtős terepen

(A Strázsa hegy oldalára felhúzódo beépítések miatt – szükséges)

A támfalgarázs építésének szabályai:

- **A kialakuló utcai telekhatáron álló kerítés – homlokzat, amiben a gépkocsi tároló kapuja van, maximum 3,0 méter magasságú lehet. Felette csak áttört korlát, kerítés helyezhető el. A magasságot az út kiemelt szegélyéhez (rendezett terepszint) kell viszonyítani. (Kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 méter engedélyezhető.)**
- Támfalgarázs ott létesíthető, ahol a terep lejtése, a telek hosszirányában, az út tengelyétől az előkert 6,0 méter mélységéig eléri az átlagosan 20 % emelkedést, illetve az elméleti (20 %-os) vonal nem emelkedik ki a terepből, az adott hosszon, vagy az előkert terepszintje 1,5 méterrel magasabb az utca szegélyénél.
- A támfal utcai hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt maximum 6,0 méter lehet + a gyalogos bejáró építménye 2,5 m szélességgel
- A szomszédos telek csatlakozásánál kialakuló támfal magassága 1,0 méter lehet. Felette lévő kerítés tömör (lábazati) szakaszával maximum 2,0 méter lehet együttesen.
- A támfalgarázs a telken főépülettől független elhelyezéssel is építhető, beépítettségbe és az alapincézett részbe nem számítható be (OTÉK 1. sz. melléklet 74. és 77. pont), de csak a gépkocsi tároló és annak határoló szerkezetei.

Építménymagasság számítás

Az építménymagasság számítása lejtős terepen az OTÉK által megszabott keretek között, az alábbi eltérések figyelembevételével történhet:

- Lejtős terepen, ha a terepszint alatti építmény terepcsatlakozástól mért magassága meghaladja az 1,0 métert, az 1,0 méternél magasabban kiálló építményrész beszámít a beépítettség mértékébe, és az építménymagasság számításánál is figyelembe kell venni. Legnagyobb kiállása nem haladhatja meg az 1,5 métert, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon bejárati homlokzata van és ehhez tereplépcső, rámpa csatlakozik.
- Az épületek összes hossza a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken legfeljebb 20,0 méter lehet.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10 %-ot, az övezetben megadott homlokzatmagasság a lejtő felől 15 %-kal túlléphető. Amennyiben a földrészlet lejtése meghaladja a 15 %-ot, a lejtő felőli homlokzatmagasság a lejtő felől 20%-kal léphető túl. A homlokzatmagasságok átlaga ez esetben sem haladhatja meg az övezet megadott mértékét. Az épület homlokzatmagasságának számítási módja az OTÉK szerint történik.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 15%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a termett talajhoz képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

3. sz. melléklet

A nyúlványos telek kialakításának és a több telket érintő telekrendezés egyedi szabályai

A nyúlványos telek fogalma: A nyúlványos telek legalább 3,0 méter széles nyúlvánnyal csatlakozik a közterülethez a visszamaradó telek határa mellett. (1. sz. ábra)

- A nyúlvány csak egy telek kiszolgálására alkalmazható.
- A teleknyúlvány területe nem számítható be a telek területébe, a beépítettség kiszámításánál (OTÉK 1 sz. melléklet 75. pont).

A nyúlványos telek alakításának szabályai:

- Nyúlványos telek csak a szabályozási terven jelölt helyeken alakítható ki.
- A jelölt területen, együttesen maximum 4 db telek (2 db visszamaradó és 2 db nyúlványos telek) alakítható ki, két, egymásmelletti 3,0 - 3,0 méter széles, egymástól el nem zárt teleknyúlvánnyal. (2. sz. ábra)

Több telek együttes kialakítása:

- 5-6 db telek kialakításához teleknyúlvány nem használható, min. 10,0 méter széles magánút szükséges a telkek feltáráshoz. (3. sz. ábra)
- 7-8 db, vagy azt meghaladó számú telek kialakításához 12,0 méter széles magánút vagy közút szük-

séges. (4. sz. ábra)

- Az út melletti hosszanti fekvésű telek minimális szélessége (út felől nézve, a mélysége) 14,0 méter, ebben az esetben a hátsókert 3,0 méter széles.
- Magánútra, közterületre merőleges fekvésű telek minimális szélessége 16,0 méter, a hátsókert mélysége minimum 6,0 méter.

4. sz. melléklet

Út mintakeresztmetszelvények