

**MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 2018**

---

**Monorierdő Község Önkormányzat képviselő-testületének  
10/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete  
a település Helyi Építési Szabályzatáról!**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában, 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok egyetértésével valamint Monorierdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 26.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek véleményének kikérésével az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2018. január 1. napján hatályos állapota alapján a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
Általános rendelkezések**

**I. Fejezet  
Bevezető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Monorierdő Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel, valamint a helyi településképi rendeletben foglalt követelményekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Jelen építési szabályzat mellékletei:
  - a) 1. melléklet: Belterület Szabályozási Terv M=1:2.000
  - b) 2. melléklet: Külterület Szabályozási Terv M=1:10 000
  - c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
  - d) 4. melléklet: Összefoglaló az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó építési szabályokról
- (4) Jelen építési szabályzat függelékei:
  - a) 1. függelék: Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke

---

## 2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

### 2. §

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
  - a) a meglévő és tervezett beépítésre szánt területek határa;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) övezet, építési övezet jele és határa;
  - d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
  - a) igazgatási határ;
  - b) védőtávolságok;
  - c) Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó területe;
  - d) OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
  - e) Monor vízbázis hidrogeológiai védőterület határa
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
  - a) kerékpárút;
  - b) gyalogút;
  - c) javasolt telekhatár;
  - d) javasolt megszüntetés.

## II. Fejezet

### A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

#### 3. Általános táj- és természetvédelmi előírások

### 3. §

- (1) Az ökológiai hálózat védelme érdekében a műszaki beavatkozásokat úgy kell végezni, hogy az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa, az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa, a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el. A műszaki létesítménnyel elvágtott területek közötti ökológiai kapcsolat kialakulását mesterségesen elő kell segíteni.
- (2) A beépítésre tervezett területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.

#### 4. Táj- és természetvédelmi területek

### 4. §

- (1) Az országos ökológiai hálózat elemeinek területén az ökológiai kapcsolatok folytonosságának biztosítása szükséges.
- (2) Az ökológiai hálózat területe a település közigazgatási területére vonatkozóan Öf jelű Ökológiai folyosó terület a Külterület Szabályozási Terven jelöltek szerint.
- (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területek a település közigazgatási területén a Külterület Szabályozási Tervén jelöltek szerint található.
- (4) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény térségi jelentőségű A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére (T-1) vonatkozó előírásait be kell tartani.



- 
- (5) Védett területen, az országos ökológiai hálózat elemeinek területén és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen szélérőmű park, szélérőmű torony, víztorony nem helyezhető el.
  - (6) Védett területen, az országos ökológiai hálózat elemeinek területén és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a táji adottságoknak megfelelően extenzíven fenntartott gyepművelést biztosítani kell.
  - (7) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

## **5. Vízhőminőség-védelmi területek**

### **5. §**

- (1) Monorierdő község közigazgatási területét Monor vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet érinti, a Szabályozási Terven jelöltek szerint.

## **III. Fejezet**

### **Környezetvédelmi előírások**

#### **6. Föld- és talajvédelem**

### **6. §**

- (1) A település teljes közigazgatási területén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (2) A talaj védelme érdekében folyékony és veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, csak fedett, zárt, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyaggal nem reakcióképes tárolóban szabad tárolni.
- (3) Az építési tevékenységekhez kapcsolódó földmunkák során:
  - a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
  - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni
- (4) Területek feltöltése csak természetes eredetű szennyeződésmentes anyaggal pl. kőzet, föld, homok történhet, a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (5) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

#### **7. Levegőminőség-védelem**

### **7. §**

- (1) Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől csak legalább 1000 m távolságban folytatható.

---

## 8. Vízminőség-védelem

### 8. §

- (1) A területen a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változtatásokat eredményező tevékenység nem engedélyezhető. A kedvezőtlen hatás utólagos megállapítása esetén a tevékenység felfüggeszhető vagy felszámolható.
- (2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés az élővizekbe ne jusson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül ne változzon.

## 9. Zaj- és rezgésvédelem

### 9. §

- (1) A zajtól védendő területekre és az épületek zajtól védendő helységeire vonatkozó terhelési határértékeket a vonatkozó rendelet mellékletei szerint kell megállapítani.
- (2) Közlekedési létesítmények létesítésével és működtetésével kapcsolatban a vonatkozó hatályos jogszabályban foglalt előírások és határértékek tartandók be.
- (3) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.
- (4) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást csak olyan módon lehet létesíteni, üzemeltetni, hogy a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (5) A Gip besorolású ipari terület lakó- és intézmény területtel szomszédos határán fokozottan betartandó a vonatkozó határérték, ha szükséges, zajvédelmi fal építésével biztosítandó.

## IV. Fejezet

### Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

## 10. Védőterületek, védőtávolságok

### 10. §

- (1) A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
  - a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

---

## **11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **11. §**

- (1) A település katasztrófavédelmi osztályba sorolása (III. katasztrófavédelmi osztály) alapján meghatározott elégséges védelmi követelményeit a veszély-elhárítási terv határozza meg.

## **V. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

#### **12. Elővásárlási jog**

### **12. §**

- (1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében külön rendeletben meghatározottak szerint.
- (2) A település területén az Önkormányzat javára elővásárlási joggal terheltek a Belterület Szabályozási Terven elővásárlási joggal terhelt terület határa jellel körülhatárolt, a 3. számú mellékletben felsorolt ingatlanok.

#### **13. Tilalmak, korlátozások**

### **13. §**

- (1) Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított, a Szabályozási Terven jelölt
- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
  - b) védelmek és korlátozások
- figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, valamint az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.
- (2) Közutak védőtávolsága:
- a) M4 gyorsforgalmi út: 100 m
  - b) 4. sz. főút külterületi szakasz: 50 m
  - c) egyéb országos közút külterületi szakasz: 50 m

## **VI. Fejezet**

### **Közművek előírásai**

#### **14. Energiaközművek**

### **14. §**

- (1) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- (2) A hálózatok létesítésekor a meglévő zöld felület, növények, fák megóvandók.

---

## 15. Víziközművek

### 15. §

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen zárt szennyvíztározó medencében kell a keletkező szennyvizeket összegyűjteni.

## VII. Fejezet Építés általános szabályai

### 16. Az építés általános feltételei

#### 16.§

- (1) Az övezetben, építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő meglévő, kialakult telek is beépíthető, ha az épületek közötti legkisebb távolságok, valamint a telken belüli parkolás biztosítható.

#### 17. §

- (1) 16 m-nél keskenyebb új építési telek nem alakítható ki.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén, új épület építési határvonala a telekhatártól min. 1 m-re helyezhető el.
- (3) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (4) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők sem vízszintes, sem függőleges irányban, nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető.

### 17. Közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 18. §

- (1) A közterületek kialakítása érdekében a Szabályozási Terven jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
  - a) önálló reklám, hirdető berendezés,
  - b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - c) árusító pavilon, nyilvános mosdó
  - d) tömegközlekedési várakozóhely építménye,
  - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, hulladéktároló,
  - f) szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút,
  - g) utcabútor, kerti építmény,
  - h) távbeszélő fülke,
  - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, közmű és hírközlési műtárgy,
  - j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.



---

## **18. Az épített környezet védelme, értékvédelem**

### **19. §**

- (1) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.

## **MÁSODIK RÉSZ** **Részletes előírások**

### **VIII. Fejezet**

#### **Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

#### **19. Beépítésre szánt területek tagolódása**

### **20. §**

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- a) Lakóterület
    - aa) Lf jelű Falusias lakóterület övezete
    - ab) Lke jelű Kertvárosias lakóterület övezete
  - b) Vegyes terület
    - ba) Vt jelű Településközpont vegyes terület övezete
  - c) Üdülőterület
    - ca) Üh jelű Hétfégi házas üdülőterület övezete
  - d) Gazdasági terület
    - da) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
    - db) Gip jelű ipari gazdasági terület övezete
  - e) Különleges terület
    - ea) K-Rek jelű Különleges rekreációs terület övezete
    - eb) K-Sp jelű Különleges sportterület övezete
    - ec) K-Mü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete
    - ed) K-Km jelű Különleges közműterület övezete
- besorolásúak.

#### **20. Falusias lakóterület**

### **21. §**

- (1) A falusias lakóterület övezete lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület telkein elhelyezhető
- a) 1 db, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - b) mező- és erdőgazdasági üzemi építmény, állattartó épület
  - c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
  - f) sportépítmény,
- Más épület, építmény kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterületen nyeles telek nem alakítható ki.



---

## 21. Kertvárosias lakóterület

### 22. §

- (1) 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 helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - e) sportépítmény,
  - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (2) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

## 21. Településközpont vegyes területek

### 23. §

- (1) 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 káros hatással a lakófunkcióra.
- (2) 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;
- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) 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;

## 22. Hétfélig házas üdülőterület

### 24. §

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

---

## 23. Gazdasági terület

### 25. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésre 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 elhelyezésre szolgál.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. (pl. veszélyes, bűzös, zajos)
- (7) Az ipari terület határain a tulajdonosnak - üzemeltetőnek biztosítani kell, hogy az engedélyezett határtékeket ne lépje túl a tevékenységből származó károsanyag kibocsátás, a por-, bűz- és zajszennyezés.
- (8) A gazdasági terület építési övezeteiben lévő telket teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (9) A gazdasági területek telkén a telekhatárok mentén 15 m széles háromszintű növényzetet kell telepíteni.

## 24. Különleges beépítésre szánt területek

### 26. §

- (1) A K-Rek jelű Különleges rekreációs terület építési övezet nagyobb befogadóképességű sport-és szabadidős létesítmények, szálláshely szolgáltató épületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak a rekreációs rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) A rekreációs terület határain az eltérő területfelhasználású területek felé 15-25 m széles, háromszintű növényzetet kell telepíteni a helyszíni adottságok függvényében.

### 27. §

- (1) A K-Sp jelű Különleges sportterület építési övezet nagyterjedésű, sportolási célú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak a sport rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

## 28. §

- (1) A K-Mü/1 jelű építési övezetben elhelyezhető:
  - a) állattartó épület-istálló és a gazdálkodást kiszolgáló egyéb építmény,
  - b) terménytárolást szolgáló épület: pajta, szín,
  - c) vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület.
- (2) Az építési övezetben önálló lakóépület nem építhető.
- (3) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a keletkezett folyékony és szilárd hulladék telken belüli ártalommentes gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról.

## 29. §

- (1) A K-Km/1 jelű Különleges közmű terület építési övezet csak a közművek üzemeltetésével kapcsolatos épületek elhelyezésére szolgál.

### IX. Fejezet:

#### Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

##### 25. Beépítésre nem szánt területek tagolódása

## 30.§

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
  - a) Közlekedési és közműterület:
    - aa) KÖu jelű Közlekedési és közműterület övezete
  - b) Zöldterület
    - ba) Z-kk jelű Közkert övezete
  - c) Erdőterület
    - ca) Ev jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezete
    - cb) Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdők övezete
    - cc) Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdők övezete
  - d) Mezőgazdasági terület, ezen belül, általános mezőgazdasági terület övezetei:
    - da) Má-Sz jelű Nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezete
    - db) Má-Szk jelű Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete
    - dc) Má-Gy jelű Gyepgazdálkodás övezete
    - dd) Má-Gyv jelű Védelmi célú gyepgazdálkodás övezete
    - de) Má-Gyü jelű Gyümölcsstermesztés övezete
  - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - ea) Kb-T jelű Különleges temető terület övezete
    - eb) Kb-Sp jelű Különleges sportterület övezete
    - ec) Kb-Ehs jelű Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület besorolásúak.

##### 26. Közlekedési és közműterület

## 31. §

- (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 gépjármútárolás telken belül biztosítandó. A gépjármű várakozó helyeket az általános érvényű előírások szerint kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti, építési övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.
  - (4) Közlekedési területbe sorolt:
    - a) M4 gyorsforgalmi út – jele: Köu-1
    - b) sz.(E60) főút (Budapest-Záhony) – jele: Köu-2
    - c) 46103 j. közút – jele: Köu-2
    - d) Monor - Monorierdő ök. út – jele: Köu 3
    - e) a Budapest-Záhony vasúti fővonal – jele: KöK

## **27. Zöldterület övezetei**

### **32. §**

- (1) A Z-kk jelű Közkert övezet játék, sport, pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített zöldterület.
- (2) Az övezetben a közkerti funkciót szolgáló, a játék, sport, pihenés céljára szolgáló építmények, sétaút, sétány, pihenőhely, szobor, gyepes sportpálya, gyermekjátszóter, pad, pergola helyezhetők el. Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben a minimális zöldfelületi arány 80%.
- (4) A közkertnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek, kerekesszékkal és gyermekkocsival is elérhetőnek és használhatónak kell lennie.
- (5) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.

## **28. Erdőterület övezetei**

### **33. §**

- (1) Az erdők elsődleges rendeltetés szerinti védelmi, gazdasági, valamint közjóléti funkciójú csoportokba sorolhatóak.
- (2) Az erdőterülethez tartozó övezetekben a gazdálkodást az erdőről és az erdő védelméről szóló törvényben meghatározott erdőtervek szerint kell folytatni.

### **34. §**

- (1) Az Ev/1 jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezetbe a talaj-, víz-, zaj-, levegőtisztaság-, és tájvédelmi célú erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezet védelmi elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál.
- (3) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

### **35. §**

- (1) Az Eg/1 jelű övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű 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.

### **36. §**

- (1) Az Ek/1 jelű övezet közjóléti elsődleges rendeltetésű, a szabadidő eltöltésére alkalmas, valamint sport és turisztika céljára kijelölt erdők.
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el, 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:



- 
- a) pihenés, szabadidő-eltöltés építményei, (sétaút, tanösvény, pihenőhely,
  - b) testedzés építményei, (játsszóhely, sportpályák, erdei tornapálya),
  - c) az erdő bemutatását szolgáló építmények (tanösvény),
  - d) terület fenntartásához szükséges építmények.
- (4) Az övezetben az új erdősítések és erdőfelújítások esetében is csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

## **29. Mezőgazdasági területek**

### **37. §**

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint annak építményei elhelyezésére szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati, valamint a természeti értékek megőrzését, vízbázisvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni.
- (2) A mezőgazdasági területekhez a következő övezetek tartoznak:
- a) Má-sz jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi növénytermesztés övezete
  - b) Má-szö jelű általános mezőgazdasági terület nagytáblás szőlőtermesztés övezete
  - c) Má-gy jelű általános mezőgazdasági terület gyepgazdálkodás övezete
  - d) Má-tk jelű általános mezőgazdasági terület természetközeli övezet
  - e) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet

### **38. §**

- (1) Az Általános mezőgazdasági terület övezetébe jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek, szántók, zöldség-gyümölcsstermesztő ültetvények tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei helyezhetők el.

### **39. §**

- (1) Az Má-sz/1 jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi növénytermesztés övezet kizárólag a 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.

### **40. §**

- (1) Az Má-szö/1 jelű általános mezőgazdasági terület nagytáblás szőlőtermesztés övezete nagytáblás szőlőtermesztés és feldolgozás céljára szolgál.
- (2) Az övezetben a szőlőtermesztéssel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterületen, legfeljebb 3 %-os beépítéssel.
- (3) Az övezetben lakóépület
- a) szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>
  - b) egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup>
- telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel.

---

#### 41. §

- (1) Az Má-Gy/1 jelű általános mezőgazdasági terület gyepgazdálkodás övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási területként hasznosíthatók.
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények, állattartó létesítmények elhelyezhetők, 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.  
Az épületek csak olyan helyen építhetők, ahol nincs védett növényzet és védett állatfaj a területen.
- (3) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (4) A legnagyobb megengedett épületmagasság 4,0 m.

#### 42. §

- (1) Az Má-tk/1 jelű általános mezőgazdasági terület természetközeli övezetbe tartozó területeken környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

#### 43. §

- (1) Az Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezet kisparcellás gyümölcs, szőlő és növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben 720m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterületen csak gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben lakóépület
  - a) szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>
  - b) egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup>telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel.

### 30. Vízgazdálkodási terület övezetei

#### 44. §

- (1) A V/1 jelű vízgazdálkodási övezetben vízkár-elhárítási építmények építhetők.
- (2) Az övezetben még ideiglenesen sem lehet bármilyen települési vagy veszélyes hulladékot elhelyezni, vegyszer vagy más környezetszennyező anyagot tárolni, környezetszennyező tevékenységet folytatni.

### 31. Különleges beépítésre nem szánt területek

#### 45. §

- (1) A Kb-T jelű Különleges temetők övezetbe tartozik a település területén található temető.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

#### 46. §

- (1) A Kb-Sp jelű Különleges sportterület övezetbe tartozik a település területén található motorsport terület
- (2) A területen csak a motorsporttal kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

47. §

- (1) A Kb-Ehs jelű Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó területen csak hírközléssel, internet szolgáltatással, műsorszolgáltatással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

**HARMADIK RÉSZ**  
**Záró rendelkezések**

48. §

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.  
(2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.  
(3) A rendeletet a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.  
(4) Jelen rendelet hatálybalépésének időpontjában hatályát veszti a Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2008. (XII. 01.) A helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet.


Monorierdő, 2018. október 26.


  
.....  
jegyző

   
.....  
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Monorierdő, 2018. október 26.

  
.....  
jegyző



---

**Mellékletek**

**1. melléklet a 10/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelethez  
Belterületi Szabályozási Terv M= 1: 2000**

**2. melléklet a 10/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelethez  
Külterületi Szabályozási Terv M= 1: 10000**

**3. melléklet a 10/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelethez  
Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok**

Hrsz: 1315/1, 1315/2

hrs: 1337, 1338, 1369/1, 1369/2

hrs: 1361, 1378, 1381, 1391

hrs: 1470, 1471, 1473, 1474

hrs: 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510

hrs: 2279, 2280



**4. melléklet a 10/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelethez**  
**Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról**

**1. Falusias lakóterületek**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lf-1	O	1 200	30	40	4,5

**2. Kertvárosias lakóterületek**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lke-1	O /SZ	500	30	50	5,5
4	Lke-2	O	1000	30	50	5,5
5	Lke-3	O	700	30	50	5,5

**3. Településközpont vegyes területek**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Vt-1	SZ	700	50	20	6,0
4	Vt-2	SZ	3000	50	20	12,0

**4. Hétvégiházias üdülőterület**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Üh	O	500	20	60	5,5

## 5. Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Gksz/1	SZ	1000	40	25	7,50
4	Gksz/2	SZ	5000	40	25	12,00
5	Gksz/3	SZ	5000	40	25	7,50
6	Gip/1	SZ	5000	30	40	10,00

## 6. Különleges beépítésre szánt területek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
3	K-Rek/1	SZ	5000	25	50	7,5
3	K-Rek/2	SZ	2500	30	50	7,5
4	K-Sp	SZ	10000	15	50	7,5*
5	K-Mü/1	SZ	5000	40	50	4,5
6	K-Km/1	SZ	5000	10	40	6,0

Jelmagyarázat: (1.-6. táblázathoz)

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

K = kialakult

\*sportcsarnok, uszoda esetében max. 10,0 m lehet

## 7. Különleges beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E
1	Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
2	Övezeti jel	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A burkolt felületek maximuma %	
3	Kb-T	Kialakult	10	25	7,0**
4	Kb-Sp	20 000	5	20	6,0
5	Kb-Ehs	600	3	30	nem meg-határozott

Jelmagyarázat: (7. táblázathoz)

\*\* egyéb épületek és sírépítmények (síremlékek) legfeljebb 4,0 m

- A beépítésre nem szánt területeken az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy minden oldalról a saját telke vegye körbe. Előkert: (közterület felőli oldal) 10 m, oldalkert 5 m, hátsókert 15 m