

**Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2/2008. (II. 05.) rendelete  
a Pilisvörösvár, Környezetbarát Iparterület 2  
Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében és az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján megalkotja a Pilisvörösvár környezetbarát iparterület helyi építési szabályzatáról szóló rendeletet és jóváhagyja a szabályozási tervét.

**I. FEJEZET  
ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK**

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. §**

Jelen rendelet hatálya Pilisvörösvár, 0122/45-68, 0123 hrsz.-ú ingatlanok Szabályozási Tervben meghatározott részére (továbbiakban a területre) terjed ki.

**A RENDELET MELLÉKLETEI**

**2. §**

Jelen rendelet csak mellékleteivel együtt érvényes.

A rendelet mellékletei:

1. számú melléklet: Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)
2. számú melléklet: Szabályozási Terv M=1:1.000

**AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

**3. §**

(1) A Szabályozási Tervben az alábbi szabályozási elemeket kötelezőnek kell tekinteni, és azoktól csak jelen szabályzat módosítását követően szabad eltérni:

- a) tervezési terület határa,
- b) tervezett szabályozási vonal,
- c) szabályozási szélesség, előírt távolság,
- d) övezet, építési övezet határa,
- e) övezeti besorolás (övezeti jel) és övezeti paraméterek,
- f) építési hely,
- g) bejegyzendő közműszolgalmi jog,
- h) beültetési kötelezettségű terület határa,
- i) kötelező, telepítendő fasor.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemektől a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

## **II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **TELEKALAKÍTÁS**

#### **4. §**

A gyűjtő út és a kiszolgáló út kialakításához szükséges telekalakítást egy ütemben kell végrehajtani.

### **A TERÜLET FELHASZNÁLÁSA**

#### **5. §**

A tervezési terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

- a) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató, gazdasági övezet, és

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

- b) közlekedési és közműterület.

### **A TERÜLETEN ELHELYEZENDŐ ÉPÍTMÉNYEK RENDELTETÉSE**

#### **6. §**

A területen az övezeti előírásoknak megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el. A területen az OTÉK 1. sz. melléklet 54) –es bekezdésében felsoroltak közül csak az a), b) és az m) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el az építési helyen kívül.

### **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE (ÉPÍTÉSI HELY)**

#### **7. §**

(1) A terület beépítési módja az övezeti tervnek megfelelően oldalhatáron álló, az épületek elhelyezése az építési helyen belül:

- a) szabadonálló, vagy  
b) oldalhatáron álló lehet.

(2) Az oldalhatáron álló beépítési módú területek telkein szabadonállóan kialakított épületet is el lehet helyezni, amennyiben annak oldalhatártól való távolsága (oldalkert) meghaladja a 3,0 métert.

(3) Oldalhatáron állóan kialakított épület oldalhatáron álló homlokzatának magassága (F/L) nem haladhatja meg az övezetre előírt építménymagasság értékét.

(4) A Szabályozási Tervben feltüntetett építési hely irányadó területe a tényleges telekalakítástól függően változhat, a kötelező építési hely határa azonban telekalakítástól függetlenül betartandó.

## AZ ÉPÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSA

### 8. §

- (1) A területen lapos, illetve alacsony hajlásszögű (legfeljebb 35°) magastetős épületek helyezhetők el az övezeti előírások keretei között.
- (2) Az építmények terepbe illesztése során a bevágás és a feltöltés mértékének egyenlőnek kell lennie.
- (3) A jogszabályban<sup>1</sup> meghatározottakon túlmenően az eredeti terep 1,5 méternél mélyebb megbontása esetén talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.
- (4) A terepszint alatti építmények is csak az építési helyen belül helyezhetők el, maximum egy szint mélységben.

### EGYÉB ÉPÍTMÉNY, MELLÉKÉPÍTMÉNY

- (5) A telkeken az egyéb építményeket a telken meglévő, vagy tervezett épületek szerkezetével, anyaghasználatával, megjelenésével összhangban kell kialakítani.

### KERÍTÉS

- (6) A területen valamennyi telekhatáron kerítés csak építési engedélyezési terv alapján, az övezeti előírásoknak megfelelően létesíthető.

### REKLÁM, HIRDETÉS

- (7) A területen hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést – a saját célú cégér, cégtábla, cégfelirat kivételével – elhelyezni nem szabad.
- (8) A közterületről látható épülethomlokzatokon, építményfelületeken alkalmazott, 1 m<sup>2</sup>-es befoglalóformát meghaladó reklám, hirdetés létesítése (festése, felszerelése) csak építési engedély alapján végezhető, de mérete nem haladhatja meg az érintett homlokzatfelület 1/5-öd részét.

### EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- (9) Építési engedélyezési terv készítése során az épület tervezője legalább egyszer köteles egyeztetést folytatni a település főépítészével(2) Az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a helyi, önkormányzati tervtanács állásfoglalását, tervtanács hiányában a település főépítészének szakmai véleményét.

---

<sup>1</sup> 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet 5.§ Új építmény esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia: ...(13).  
*talajmechanikai szakvéleményt* négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél...

## A KÖRNYEZET VÉDELME

### 9.§

#### LEVEGŐ-TISZTASÁG VÉDELME

(1) A terület légszennyezettségi besorolása a vonatkozó jogszabály<sup>2</sup> alapján a következő: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid: E, Nitrogéndioxid: B, Szénmonoxid: D, Szilárd (PM10): C, Benzol E, talajközeli ózon B.

(2) A területen nem telepíthető olyan, vagy olyan méretű ipari tevékenység, mely a telek méreteit meghaladó méretű védőterületet igényel.

(3) Egyes tevékenységek esetében egyedi határérték megállapítása szükséges, melyet a környezetvédelmi hatóság engedélyezhet.

#### ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELME

(4) A területen a zajterhelési határérték nappal 65 dB, az éjszakai 55 dB, amit valamennyi telepítésre kerülő tevékenység esetében be kell tartani.

(5) A területen zaj és rezgésterhelési határértékek túllépése nem engedélyezhető, az ilyen igényű tevékenység a területen nem folytatható.

(6) A területen a lakó funkciók elhelyezéséhez, kialakításához akusztikai mértezással és utólagos mérésekkel igazolni kell, hogy mind a kül-, mind a beltéri zajterhelési és rezgésterhelési határértékek betarthatók.

#### VÍZ- ÉS TALAJVÉDELME

(7) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály<sup>3</sup> alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik.

(8) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából fokozottan érzékeny területi kategóriába sorolt, és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen van.

(9) A területet vezetékes szennyvízelvezető hálózattal kell kiépíteni. Ipari épületre, építményre csak szennyvízelvezető hálózat kiépítése után és arra csatlakozási lehetőség biztosítása esetén lehet építési engedélyt kiadni.

(10) Ipari eredetű szennyvizek csak úgy vezethetők közcatornába, ha teljesítik a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértékeket. A határértéket meghaladó szennyezőanyag-tartalmú vizeket a telephelyen belül létesített előtisztító berendezéssel megfelelően megtisztítva lehet közcatornába vezetni.

---

<sup>2</sup> Hatályba lépéskor a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete.

<sup>3</sup> Hatályba lépéskor a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete.

(11) A parkoló felületeket vízzáróan kell kialakítani és az elfolyó csapadékvizet olaj és hordalékfogó műtárgyon történő átvezetés után, megtisztítottan lehet csak a befogadóba vezetni.

(12) A földterületet a más célú használat megkezdéséig a jelenlegi művelési ág szerint kell hasznosítani, vagy gyommentesen tartani.

(13) A terület beépítése előtt a humuszos feltalaj 30 cm vastagságban le kell termelni, és átmenetileg deponálni kell. A deponált földet kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel). A telkek beépítését követően a humusz a beépítetlen telekrészekben történő zöldfelület kialakításánál használható fel. A felesleges humuszos feltalajt más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálata alapján kiadott nyilatkozata alapján lehet.

### HULLADÉKKEZELÉS

(14) A területen veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenység folytatható.

(15) A veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenység végzése esetén üzemi gyűjtőhely kialakítása szükséges a telephelyen belül, a hatályos környezetvédelmi előírásoknak és engedélynek megfelelően.

(16) A telephelyen elkülönítetten gyűjtött veszélyes hulladékokat legfeljebb egy évig lehet tárolni.

(17) Veszélyes hulladék ártalmatlanításra csak akkreditált vállalkozónak adható át.

(18) A kommunális hulladékot a helyben szokásos módon, a veszélyes hulladékoktól elkülönítetten kell gyűjteni.

### ZÖLDFELÜLETEK

#### 10. §

(1) A közterületeket kétoldali fasorok telepítési lehetőségének biztosításával kell kialakítani.

(2) A fasorok létesítését legfeljebb 10 m-es tőtávval, közepes méretű lombkoronát nevelő fákkal kell végezni.

(3) A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, levegőminőség-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében.

(4) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélkül, gyeppel, cserjékkel és fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő. A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a gyephezagos burkolatot nem szabad zöldfelületként figyelembe venni.

(5) Építési övezetben a kialakított zöldfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-re legalább 1 db nagyméretű lombkoronát nevelő, a területen őshonos fa telepítendő.

(6) Építési övezetben a zöldfelületek legalább 1/3-át a telekhatárok mellett összefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén kialakított zöldfelületeknek — eltekintve a védősávok, védőterületek területeitől — meg kell felelniük a háromszintes növénytelepítés kívánalmainak (150 m<sup>2</sup>-re legalább egy nagy lombkoronájú fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi felületen gyeper, vagy talajtakaró).

(7) Az előkertek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(8) Beültetési kötelezettségű területen erdészeti módszerekkel kialakított erdősáv telepítendő, legkésőbb az engedélyköteles építési tevékenység megkezdéséig.

## **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

### **11. §**

(1) A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében az úthálózat kialakítása, felújítása vagy átépítése során az e követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.

(2) A közterületeken biztosítani kell az akadálymentes közlekedést.

(3) A területen a közterületek kialakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

(4) A területen a belső célforgalmú, feltáró utakat a terület jellegéhez illeszkedő, elemes burkolattal kell kialakítani.

(5) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek és járdák utca- illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

## **KÖZMŰVEK LÉTESÍTMÉNYEI**

### **12. §**

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő-, és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, földgázellátás, távhő ellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben, — ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja — a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Szolgálmi joggal már terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(3) Gazdasági területen csak teljes közművesítettségű ingatlanokon üzemeltethető létesítmény (épület).

(4) Gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel — a megengedett szennyezettség mértékéig — elő kell tisztítani.

(5) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után szabad.

(6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(7) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell megépíteni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöldbeton" parkoló létesítése ebben az esetben tilos!

(8) A területre jellemző magas talajvízállásra tekintettel a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.

(9) A villamos energiaellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási- és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energiaelosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(10) A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld alatti kábelhálózatok, föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamos művek a hatályos törvényerejű rendeletekben, továbbá a MSz 151, a MSz 172 és a MSz 7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.

(11) A középfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó Villamosenergia Szolgáltatási Törvény; a hatályos Törvényerejű -, és Miniszteri rendeletek, továbbá hatályos szakági rendeletek, és a fent rögzített szakmai szabványok előírásait.

(12) Hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően a Távközlési Törvény; a hatályos Törvényerejű -, és Miniszteri rendeletek, továbbá az MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgáltatnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz

csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában.

(13) Földgázszállító vezetékhalozatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit a Gázszolgáltatási Törvény; a hatályos Törvényerejű -, és Miniszteri rendeletek, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően rögzítik.

### III. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### GKSZ-12 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET 13. §

(1) Az építési övezet területén elsődlegesen:

- a) a nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- b) logisztikai és raktárépületek,  
ezeken túlmenően, *más funkciójú:*
- c) a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- d) iroda

helyezhetők el.

(2) Az építési övezet területen környezetvédelmi engedélyhez kötött ipari tevékenység, vagy *védőtávolságot igénylő, termelő technológia* nem folytatható, továbbá szálláshely, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épület, önálló lakóépület, önálló parkolóház, valamint üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el (*kizárt funkciók*).

(3) Az építési övezet területén legfeljebb 2 m magas, legalább 75%-osan áttört kerítés létesíthető. A tömör lábazati rész maximális magassága 50 cm lehet.

(4) Az építési övezet telkein elhelyezhető épületeken belül legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

(5) Az előkertekben tárolási tevékenység nem folytatható.

(6) Az övezetben az illetékes szakhatóság esetenkénti hozzájárulásával állattartás a hatályos állattartási rendeletnek megfelelően engedélyezhető.

(7) Az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. számú táblázat

Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb <i>szintterületi mutató</i> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
							szélessége (m)	mélysége (m)	
<b>Gksz-12</b>	oldal-határon álló	1000	30	6,0	0,5	30	20,0	30,0	

**IV. FEJEZET**  
**VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**HATÁLYBA LÉPÉS**

**14. §**

(1) E rendelet a kihirdetéskor lép hatályba.

(2) A szabályzat rendelkezéseit a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Pilisvörösvár, 2008. január 31.

**Gromon István**  
polgármester

**dr. Krupp Zsuzsanna**  
jegyző

**Jelen rendelet Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2007. (IV. 04.) rendeletének 45. §-a alapján kihirdetésre került Pilisvörösváron, 2008. február 5. napján**

**Pilisvörösvár, 2008. február 5.**

**dr. Krupp Zsuzsanna**  
jegyző

## I. SZÁMÚ MELLÉKLET ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

**elsődleges rendeltetés:** A vegyes területhasználatra kijelölt területen az a létesítmény(csoport), mely meghatározza a területen elhelyezhető egyéb létesítmények kialakításának - ezen keresztül - üzemeltetésének feltételeit. (pl.: más létesítmény abban az esetben helyezhető el, ha annak káros környezeti hatásai (kibocsátás) megfelel az ~-nek megfelelő létesítményekre előírt károsanyag kibocsátás határértékeinek. Azaz a létesítmény nem terheli nagyobb mértékben a környezetet, mint az elsődleges rendeltetés szerinti létesítmény).

**ipari termelő tevékenység:** a gazdasági tevékenységek ágazati osztályozása (TEÁOR) alapján a feldolgozóipar, a villamosenergia-, gáz-, hő- és vízellátás és az építőipari tevékenység. A szabályzat szempontjából ezek közül az alábbiakat kell érteni:

TEÁOR 15	Élelmiszerek és italok gyártása
TEÁOR 16	Dohánytermékek gyártása
TEÁOR 17	Textíliák gyártása
TEÁOR 18	Ruházati termékek gyártása, szörmekikészítés és -festés (183 Szörmekikészítés és -festés, szörmecikkek gyártása nélkül)
TEÁOR 19	Bőrkikészítés, bőrtermékek és lábbeli gyártása (19.1 Bőrkikészítés nélkül)
TEÁOR 20	Fafeldolgozás (201 Fűrészáru- és falemezgyártás nélkül)
TEÁOR 21	Papír és papírtermékek gyártása (210 Papír és papírtermékek gyártása nélkül)
TEÁOR 22	Kiadói és nyomdaipari tevékenység, hang- és kép- felvételek sokszorosítása
TEÁOR 28	Fémfeldolgozási termékek gyártása
TEÁOR 29	Gépek, gépi berendezések gyártása és javítása
TEÁOR 30	Irodagép- és számítógépgyártás
TEÁOR 31	Villamosipari gépek és készülékek gyártása és javítása (314 Akkumulátor- és szárazelemgyártás nélkül)
TEÁOR 32	Híradástechnikai termékek gyártása és javítása
TEÁOR 33	Műszergyártás és -javítás
TEÁOR 34	Közúti járműgyártás
TEÁOR 35	Egyéb járművek gyártása és javítása
TEÁOR 36	Bútorgyártás, egyéb feldolgozóipari termékek gyártása
TEÁOR 40	Villamosenergia-, gáz- és hőellátás (csak a helyi ellátáshoz szükséges)
TEÁOR 41	Víztermelés, -kezelés és -elosztás (csak a helyi ellátáshoz szükséges)
TEÁOR 45	Építőipar

**kizárt funkció:** az (építési) övezetben nem elhelyezhető rendeltetés

**komplex környezeti hatásvizsgálat:** a vonatkozó jogszabályban (152/1995. (XII. 12.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól) előírt tartalmú vizsgálat.

**közterületről látható homlokzatszakas:** az épület közterület felőli homlokzata, az oldalhomlokzatok, továbbá zártosuló beépítés esetében legalább a közterülettel párhuzamos 20 m mély sávon belüli tűzfal.

**lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.

**logisztikai tevékenység:** jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával és szállításával és a szállítás-szervezésével kapcsolatos tevékenységek.

**más rendeltetés:** A terület, övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő rendeltetés.

**nagykereskedelmi létesítmény:** az áruknak, termékeknek a termelők és viszonteladók közötti nagy tételben történő közvetítésére alkalmas létesítmény. (TEÁOR 51)

**nagy szállítási forgalmú épület:** Az OTÉK vonatkozó előírásai alapján – kedvezmények nélkül – számított parkolószám 5%-át meghaladó mennyiségű, napi teherforgalmat igénylő funkciójú épület.

**reklám:** reklámberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.

**szabályozási vonal:** az építési telek közterületi határvonala. A szabályozási vonalat övezeti határként és telekhatárként kell értelmezni.

**szintterületi mutató számítása:** a területen a szintterületi mutató értékét az alábbiak szerint kell kiszámítani:

A szintterületi mutatót a *bruttó szintterület* értékének és a *telek területének* hányadosaként kell meghatározni;

Az épület *bruttó szintterülete* az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

- az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
- az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
- a személygépjármű-tároló területét. A bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a szintterületi mutató nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.

**szolgáltatás:** az árubeszerzésnek és az építési beruházásnak nem minősülő, visszterhes szerződés alapján végzett tevékenység, beleértve - tekintet nélkül arra, hogy a tevékenység jogszabályban jogosultsághoz kötött-e vagy sem - jegybanki és pénzügyi tevékenységet, az értékpapír-forgalmazást, a műsorszolgáltatást, a kutatási-fejlesztési tevékenységet, a terület- és településrendezési tervezést is.

TEÁOR 50 Közúti jármű- és üzemanyag-kereskedelem

TEÁOR 51 Nagykereskedelem (közúti jármű- és üzemanyag- kereskedelem nélkül)

TEÁOR 52 Kiskereskedelem (közúti jármű- és üzemanyag- kereskedelem nélkül)

TEÁOR 55 Szálláshely szolgáltatás és vendéglátás

TEÁOR 60 Szárazföldi és csővezetékes szállítás

TEÁOR 61 Vízi szállítás

TEÁOR 63 A szállítás kiegészítő tevékenységei

TEÁOR 64 Posta és távközlés

TEÁOR 65 Pénzügyi tevékenység, a biztosítás és a nyugdíjalap-kezelés nélkül

TEÁOR 66 Biztosítás és nyugdíjalap-kezelés, a kötelező társadalombiztosítás nélkül

TEÁOR 70 Ingatlanügyletek

TEÁOR 71 Ingóvagyon kölcsönzése

TEÁOR 72 Számítástechnikai és ehhez kapcsolódó tevékenységek

TEÁOR 73 Kutatás és kísérleti fejlesztés

TEÁOR 74 A gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás

- TEÁOR 75 Közigazgatás, védelem; kötelező társadalombiztosítás  
TEÁOR 80 Oktatás (801 Alapfokú oktatás és óvodai nevelés nélkül)  
TEÁOR 85 Egészségügyi és szociális ellátás (851 Humán egészségügyi ellátás:  
csak a helyi ellátáshoz  
szükséges, 852 Állategészségügyi tevékenység )  
TEÁOR 90 Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltatás (csak a helyi  
ellátáshoz szükséges,  
902 Hulladékkezelés, köztisztasági tevékenység kivételével)  
TEÁOR 91 Tagsági viszonyon alapuló, máshova nem sorolt szervezetek közösségi,  
társadalmi tevékenysége  
TEÁOR 92 Szórakoztató, kulturális és sporttevékenység  
TEÁOR 93 Egyéb szolgáltatás (9303 Temetkezés szolgáltatás kivételével)

**zavaró hatású építmény:** Minden olyan építmény, amely rendeltetésszerű használata a lakóterületre vonatkozó zaj, rezgés, légszennyezés, káros anyag kibocsátás normáit meghaladja, illetve a normatívához nem kötött, káros környezeti hatásai a lakások rendeltetésszerű használatát zavarja.

**védőtávolságot igénylő termelő technológiák:** amelynek környezeti hatásai (károsanyag kibocsátása) a telek (terület) határán meghaladja a területre, illetve a csatlakozó területre előírt kibocsátás megengedett határértéket.

**II. SZÁMÚ MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1.000**