

**Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2014. (IX.30.) Kt. sz. rendelet
Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben, hatályos 2021. január 30. napjától)

Piliscsaba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében és az Étv. 8.§ (2) bekezdésben hivatkozott, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök elkészítéséről és elfogadásáról szóló kormányrendelet partnerségi egyeztetése szerint érintettek és e kormányrendelet szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével megalkotja a Piliscsaba Város területére vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ).

Piliscsaba Város a Településfejlesztési koncepciójában meghatározott jövőképe a közösségi célokkal, valamint magánérdekekkel, az értékek megőrzésével, valamint a fenntartható fejlődéssel kapcsolatos célkitűzéseit jelen településrendezési eszközének megalkotásával kívánja elősegíteni.

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1. § (1) A jelen rendelet hatálya Piliscsaba Város teljes igazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet rendelkezései szerint szabad.

(3) Jelen rendeletet az 1. mellékletét képező Piliscsaba Város Szabályozási terv tervlapokkal (továbbiakban SZT/A és SZT/B) együtt kell alkalmazni. ¹A Rendelet 1. mellékletének kötelezően alkalmazandó része az SZT-AM/4, SZT-AM/5, SZT-AM/6 Szabályozási tervmódosítás c. tervlapok

(4) Jelen rendeletet az 8. számú függelékében felsorolt önálló helyi Önkormányzati rendeletekkel együtt kell alkalmazni.

Fogalommeghatározások

2. § (1) Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben elsősorban megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.

(2) Melléképület: az adott építési telken elhelyezhető, a főépület rendeltetését kiegészítő, ahhoz csatlakozó vagy attól különálló, főépületnek nem minősülő épület.

(3) Szintterületi mutató: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az épület bruttó szintterületébe nem kell beleszámítani az első pinceszinten a rendeltetési egységet kiszolgáló területet.

(4) Terepszint alatti beépítés mértéke: A terepszint alatti építményszerkezetek által határolt műszakilag igénybe vett terület és a telek sík vetületének %-ban kifejezett aránya.

(5) Belterület: a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, - beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó kijelölt része.

¹ Módosította Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2020. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2020. július 23. napjától.

(6) Külterület: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.

(7) Átmenő telek: az a telek, amelynek két átellenes oldala közterülethez csatlakozik.

(8) Kilátóépítmény: turisztikai célú, szabadon látogatható, a kilátó funkción kívüli önálló rendeltetési egységet nem tartalmazó, közforgalom elől el nem zárható, nem fűthető építmény. A kilátóépítmény legnagyobb vízszintes hosszának, az építmény magasságához viszonyított aránya legalább 1:2 arányú.

(9) Erdésház: az erdő rendeltetésének megfelelő épület.

A terület felhasználása

3. § (1) A beépítésre szánt területek az építési használat jellege szerint területfelhasználási egységekbe soroltak és ezeken belül jelen rendelet építési övezeteket határoz meg az alábbiak szerint:

a) Lakóterületek

kisvárosias lakóterület

- aa) Lk/e (kialakult beépítésű többlakásos kisvárosias lakóterület- Egyetem utca)
- ab) Lk/f (többlakásos épületek elhelyezésére szolgáló kisvárosias lakóterület - Fényesliget)

laza beépítésű, kertvárosias lakóterület

- ac) Lke-1/a (laza beépítésű, túlnyomó részben kialakult kertvárosias lakóterület)
- ad) Lke-1/b (részben kialakult kertvárosias lakóterület)
- ae) Lke-1/c (kialakult, oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület)

intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterület

- af) Lke-2/a (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része)
- ag) Lke-2/b (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része)
- ah) Lke-2/c (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része)
- al) Lke-2/th1 (nagytelkes, társasházias beépítésű kertvárosias lakóterület - „Magdolna-völgy”)

hagyományos falusias lakóterület

- am) Lf/a (hagyományos falusias, hosszútelkes, jellemzően kialakult beépítésű, többnyire oldalhatáron álló beépítésű lakóterület)
- an) Lf/b (hagyományos falusias, jellemzően kialakult, átalakuló, oldalhatáron álló beépítésű lakóterület)

b) Vegyes terület

településközpont vegyes terület

- ba) Vt-1 - Vt-5 (elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgáló vegyes terület)

vegyes intézményi terület

- bb) Vi/a (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi célú intézményi vegyes terület)
- bc) Vi /b (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban oktatási célú intézményi vegyes terület)
- bd) Vi /c (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

- be) Vi /d (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)
- bf) Vi/e (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)
- bg) Vi/f (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)
- bh) Vi/g (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)
- bi) Vi/h (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

c) Gazdasági terület

kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

- ca) Gksz/a (kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a legalább 2500 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére)
- cb) Gksz/b (kereskedelmi, szolgáltató terület)

d) Különleges terület

- da) KT (temető területe)
- db) KOkt (oktatási központok területe)
- dc) KOkt/1 (oktatási központ, kutatási, környezetgazdálkodási terület)
- dd) KSp/a (sportlétesítmények területe)
- de) KSp/b (sport és szabadidő eltöltésének területe)
- df) KHullf/1 (folyékony hulladék kezelő területe)
- dg) KHullf/2 (folyékony hulladék továbbítására szolgáló létesítmények területe)
- dh) KKözl/G (közlekedési terület - garázsos terület)

(2) A beépítésre nem szánt területek a használat jellege szerint területfelhasználási egységekbe soroltak és ezeken belül jelen rendelet övezeteket határoz meg az alábbiak szerint:

a) Közlekedési és közműterület

- aa) KÖk (kötőpályás közlekedési - vasútterület)
- ab) KÖu(közüti közlekedési terület, külön jelölve az országos közutak és a helyi gyűjtőutak területe)

b) Zöldterület

közpark, közkert

- ba) ZKk (közkert terület)
- bb) ZKp (közpark terület)

c) Erdőterület

- ca) Ev (védelmi erdőterület)
- cb) Eg (gazdasági erdőterület)
- cc) Ek (közjóléti erdőterület)

d) Mezőgazdasági terület

- da) Mk (kertes mezőgazdasági terület)
- db) Má/sz (általános mezőgazdasági terület: szántó)
- dc) Má/r (általános mezőgazdasági terület: rét – legelő)

e) Vízgazdálkodási terület

- ea) Vf (folyóvizek medre és partisávja)
- eb) Vtó (állóvizek medre és partisávja)

- ec) V (vízgazdálkodási terület)
ed) Vm (vízmosás)

f) Különleges beépítésre nem szánt terület:

- fa) KbB (különleges beépítésre nem szánt - bányaterület)
fb) KbKt (különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület)
fd) KbT (különleges beépítésre nem szánt – temető területe)
fe) KbEz (különleges terület beépítésre nem szánt terület - egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület)

Telekalakítás

4. § (1) Belterületen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

(3) A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, Lakóterületen az 50 m-nél rövidebb magánút legalább 3m szélességgel, az 50 méternél hosszabb magánút legalább 5m szélességgel alakítandó ki.

(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendeztés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendeztés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

Beépítésre szánt területek előírásai

Általános előírások

5. § (1) A beépítésre szánt területeken az épületek, építmények kialakítása során a vonatkozó építési övezeti előírások mellett a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(2) ².

(3) Az elő-, oldal- és hátsókertet az építési övezetben/övezetben előírt értékkel kell figyelembe venni. Amennyiben az építési övezet előírásai nem határozzák meg, a hátsókert mérete legalább 6m, kivéve azon telkeket, ahol a telekmélység nem éri el a 18 m-t, ebben az esetben a hátsókert mérete az építési övezet által megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele. Ezek alól kivételt az jelent, ha a Szabályozási tervlap ettől eltérően jelöl ki elő-, oldal- és hátsókertet, illetve építési helyet.

(4) Terepszint alatti beépítés az övezet által előírt terepszint feletti beépítés mértékét (kivéve, ha az övezet ettől eltérően határozza meg) legfeljebb 5%-kal meghaladhatja úgy, hogy a terepszint alatti építési hely túlnyúl a terepszint feletti építési helytől az előkert felé, az előkerti telekhatárt legfeljebb 1 m-re közelítheti meg.

(5) Melléképület elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) Melléképület az építési helyen belül, az építési hely hátsó kert felé eső részén - a védőtávolságok megtartásával -, illetve a hátsókertben helyezhető el, a főépülettől különállóan, legfeljebb 1 db, legfeljebb 20m² alapterülettel, egyszintes kialakítással, úgy, hogy az érintett telek közterületi utcafrontjáról nézve a főépület takarásába kerüljön. Átmenő telek esetén a főépület takarását attól a közterületi utcafronttól kell figyelembe venni, amelyhez az

² Hatályon kívül helyezte: Piliscsaba Város Önkormányzatának 6/2017. (IV. 12.) számú rendelete 1. §-a. Hatályos: 2017. április 13-tól.

érintett meglévő főépület tartozik. Saroktelek esetén a közterületi telekhatárok metszéspontjáról nézve a főépület takarásában kerüljön a melléképület.

b) Melléképület a főépülettel egyidőben vagy a főépület megléte esetén helyezhető el.

c) Melléképület csak szilárd alapozással, a főépület kialakításával összhangban (anyaghasználat, színezés, homlokzatkiképzés stb.) alakítható ki, figyelembe véve a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet vonatkozó előírásait.

(6) Gépjármű tárolására támfalgarázs kialakítható, e rendelet 39.§ előírási betartásával.

(7) Az építési övezet által előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén, új épület az oldalkerti telekhatártól mért, legalább 1,0 m távolságra helyezhető el.

(8) Meglévő beépítés esetén, amennyiben az építési előírások nem a telken meglévő épület beépítési módját tartalmazzák, tetőtér beépítést, ill. építési helyen belüli bővítés esetén a jelen rendeletben előírt beépítési módtól eltérést, amennyiben nem alakul ki zártosorú beépítés, illetve előkert nélküli beépítés - a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 12.§ előírása alapján — engedélyezni kell.

(9) Beépítésre szánt területen új üzemanyagtöltő nem helyezhető el, kivéve Gksz/b építési övezetben.

(10) Beépítésre szánt területen már meglévő épület, épületrész, építmény, építményrész megtartható, felújítható. Átalakítása, bővítése vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatása, kiegészítése esetén e rendelet előírásait alkalmazni kell. Épületrész bővítése, felújítása esetén, a meglévő épületnek legalább a közterületről látható homlokzatai felületképzését és színezését is el kell végezni. Engedély nélkül vagy szabálytalanul épült épület esetén a magasabbrendű jogszabálynak megfelelően.

(11) Beépítésre szánt területen, építési övezetek telkein az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló – a kerítéssel egybeépítve is,

e) kerti építmény: a (13) bekezdés figyelembevételével,

f) állat ól, állatkifutó: az Önkormányzat állattartási rendelete figyelembevételével,

g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (szabadon állóan, legfeljebb 6,0m magas, illetve építményen elhelyezve 3,0m magas)

(12) A (11) bekezdésben felsorolt melléképítmények, az építési helyen kívül is elhelyezhetők, az OTÉK előírásai szerint.

(13) Beépítésre szánt területen, az építési övezetek telkein a kerti építmények közül kerti gyerek játszóeszköz, legfeljebb 20m² alapterületű fedett oldalhatároló felületein 80%-ban nyitott kerti pavilon, tűzrakóhely, épített kertibútor helyezhetők el.

(14) Beépítésre szánt területen elhelyezhető épületekben végezhető gazdasági tevékenységekkel kapcsolatban az Önkormányzat gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségéről szóló önálló rendeletét kell figyelembe venni.

(15) Beépítésre szánt területen, az építési övezetek be nem épített telkein, építési engedély nélkül elhelyezhető épület a telken a hátsókertben elhelyezhető, jogszabályi előírásoknak megfelelően. Ezen épületet a főépület használatba vételi engedély kéréséig el kell bontani, kivéve amennyiben a (5) bek. szerinti melléképület előírásnak megfelelő melléképületté átalakításra kerül, és az építési övezet telekre és épületekre vonatkozó beépítési paramétereinek megfelelően.

(16) A beépítésre szánt terület lakó- és vegyes építési övezetben – foghíj telek esetén - az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az előkertnek a két szomszédos ingatlanon kialakult előkertek méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie. Amennyiben egyik szomszédos ingatlanon nincs beépítés, abban az esetben az előkert mérete legalább 5 m.

(17) A beépítésre szánt területen Szabályozási tervlap által csúszás-, omlásveszélyes területként kijelölt területrészekben Geotechnikai jelentés készítendő.

(18) A beépítésre szánt területen Szabályozási tervlap által rekultiválandó területként kijelölt területrészekben Rekultivációs terv készítendő.

(19)A Háromszög alakú telkek esetén, az utcafronton kívüli telekhatárok oldalkertnek minősülnek.

Lakóterületek előírásai

Lk/e, Lk/f jelű építési övezetek Kisvárosias lakóterületek

6. § (1) **Lk/e** jelű építési övezet a kialakult beépítésű úszótelkes, több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek övezete (Egyetem utca).

a) Az épületek magastetővel bővíthetők.

(2) **Lk/f** jelű építési övezet a többlakásos épületek elhelyezésére szolgáló övezet (Fényesliget).

(3) Az övezet területén önálló melléképület nem helyezhető el.

(4) Általános előírások a kisvárosias lakóterületekre:

a) Az építési övezet épületeiben önállóan, lakórendeltetés, illetve szállás jellegű rendeltetés helyezhető el.

b) A lakó, illetve szállás jellegű rendeltetésű épületben az épület szintterületének legfeljebb 50%-a mértékéig helyezhetők el:

ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

bb) a hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda, rendeltetési egységek.

(5) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az 1. számú táblázat határértékeit kell betartani.

1.sz. táblázat

Kisvárosias lakóterület építési övezetei		Mérték- egység	Lk/e*	Lk/f
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1 000	1600
Beépítés módja			SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	75*	30
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	16*	7,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	0*	40
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	0	0
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	3,75	1,0
Elő-, Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	0	3,75

*OTÉK 111.§ „Egyes előírásoktól való eltérés” – Állami Főépítész PED/ÁF/139-8/2014 üi.sz. levelében megadott hozzájárulásával
SZ Szabadonálló

Kertvárosias lakóterületek

7. § (1) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el – kivéve az Lke-2/th1 jelű építési övezetet.³

(2)Az építési övezetek területén – kivéve **Lke-2/th1** jelű építési övezeteket - telkenként legfeljebb egy lakórendeltetés helyezhető el, illetve - ha a telek területe a minimálisan alakítható telekméret 1,5 szerese vagy annál nagyobb - legfeljebb két lakórendeltetés is elhelyezhető.

(3) Az építési övezet telkén – kivéve a Lke-2/th1 övezetet - elhelyezhető főépület bruttó alapterülete legfeljebb 500 m² lehet.

(4)A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerítés telken belül, a telekhatárvonalától eltérően csak úgy helyezhető el, ha az, az utcafronti telekszélességet vizuálisan nem osztja meg. Kivéve, ha az övezet által megengedett, a lakórendeltetéstől eltérő rendeltetéshez tartozó parkolóhelyek

³ Módosítva: Piliscsaba Város Önkormányzatának 12/2019. (VII. 9.) Ök. számú rendeletével. Hatályos: 2019. július 9-től.

közterületről történő megközelítése érdekében szükséges a kerítés telken belül történő elhelyezése.

Lke-1/a, Lke-1/b, Lke-1/c építési övezetek Laza beépítésű, kertvárosias lakóterületek

8. § (1) **Lke-1/a** jelű építési övezet a túlnyomó részben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületek (Klotildliget).

(2) **Lke-1/b** jelű építési övezet a részben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületek (Fényes liget).

(3) **Lke-1/c** jelű építési övezet kialakult, oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek.

(4) **Az Lke-1/a, az Lke-1/b és az Lke-1/c** építési övezetek területén elhelyezhetők az alábbi rendeltetések:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) a hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda.

(5) A eteiben a 2. számú táblázat határértékeit kell betartani.

2.sz. táblázat

Laza beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei		Mértékegység	Lke-1/a	Lke-1/b	Lke-1/c
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1200	900	900
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	20-30	30	30
Beépíthető telek legkisebb	mérete és beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	m ²	1200<	-	-
		%	20		
	mérete és beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	m ²	800-1200		
		%	25		
	mérete és beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	m ²	<800	-	-
		%	30		
Beépítés módja			O	O	O
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	6,0	5,5	4,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			részleges	részleges	részleges
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60	60
Terepszint alatti beépítés mértéke		%	30	30	30
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,6	0,5	0,5
oldalkert megengedett legkisebb mérete		m	3,0	3,0	3,0

O Oldalhatáron álló

Lke-2/a, Lke-2/b, Lke-2/c, Lke-2/th1 építési övezetek Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek

9. § (1) **Lke-2/a és Lke-2/b** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része.

(2) **Lke-2/c** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része.

- (3) **Lke-2/a, Lke-2/c** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- lakó,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,
- (4) **Lke-2/th1** építési övezet a kertvárosias lakóterület, összefüggő nagytelkes, elsősorban társasházak elhelyezésére szolgáló része.
- Az építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el
 - legfeljebb nyolclakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, iroda,
 - sport rendeltetés.
 - Az építési övezet telkein minden teljes 1200 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépület.⁴
 - Egy épülettömbben maximum 8 lakás helyezhető el.
- (5) Az intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek övezeteiben a 3.számú táblázatok határértékeit kell betartani.

3.sz. táblázat

Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei		Mérték-egység	Lke-2/a Lke-2/b	Lke-2/c	Lke-2/d	Lke-2/th1
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1000	1200	1200	2 500
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	20	20	20	20
Beépíthető telek legkisebb	mérete	m ²	1000	-	-	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	6,5	5,5	4,5	7,5
Beépíthetőség közműellátás	mértéke		részleges	részleges	részleges	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20	25	25	20
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,5	0,45	0,5	0,5
oldalkert megengedett legkisebb mérete			3,25	3,0	3,0	-

SZ Szabadonálló

Lf/a és Lf/b építési övezetek Hagyományos falusias lakóterületek

10. § (1) Az Lf/a és Lf/b építési övezetekre vonatkozó általános előírások:

- Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el. Kivéve átmenő telek esetén, ahol a telek átellenes oldalain egy-egy db főépület is elhelyezhető,
- Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy lakórendeltetés helyezhető el, kivéve, ha a telek területe a minimálisan alakítható telekméret 1,5 szerese vagy annál nagyobb, ebben az esetben legfeljebb két lakórendeltetés is elhelyezhető.
- Az építési övezet telkén elhelyezhető főépület bruttó alapterülete legfeljebb 500 m² lehet.
- ⁵Egy épület elhelyezése esetén az épületet az utcai telekhatártól mért 40 m-es telekrészen belül kell elhelyezni, több épület elhelyezése esetén az egyik épület az utcai telekhatártól mért 40 m-es telekrészen belül helyezendő el. Melléképület jelen rendelet 5.§ (5) a) pontjában meghatározottak szerint helyezhető el

⁴ Módosítva: Piliscsaba Város Önkormányzatának 12/2019. (VII. 9.) Ök. számú rendeletével. Hatályos: 2019. július 9-től.

⁵ Kiegészítette: Piliscsaba Város Önkormányzatának 6/2017. (IV. 12.) Ök. számú rendelete 2. §-a. Hatályos: 2017. április 13-tól.

(2) **Lf/a** jelű építési övezet az oldalhatáron álló, a hagyományos falusias, hosszútelkes, jellemzően kialakult falusias lakóterület.

- a) Az **Lf/a** építési övezetben az alábbi rendeltetési egységek, illetőleg épületek létesíthetők:
- aa) lakóépület,
 - ab) mező- és erdőgazdasági építmény beleértve az önkormányzat állattartási rendeletének betartása mellett az állattartás építményeit is,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ad) a terület rendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmény,
 - ae) iroda, szálláshely jellegű épület
 - af) helyi igazgatási, hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
 - ag) sport épület.
- b) Az önkormányzat állattartási rendelete szerinti állattartás építményei, valamint kifutó, baromfiudvar, trágyatároló a telek homlokvonalától számított 25,0 m-en belül nem megengedett.

(3) Az **Lf/b** jelű építési övezet a hagyományos falusias, jellemzően kialakult, átalakuló, oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek.

- a) A falusias lakóterület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- aa) lakórendeltetés
 - ab) lakosság alapvető ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ac) szállás jellegű
 - ad) helyi igazgatási, iroda, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) sport rendeltetés.
- b) ⁶.

(4) A hagyományos falusias lakóterületek övezeteiben a 4. számú táblázat határértékeit kell betartani.

4.sz. táblázat

Hagyományos falusias lakóterület építési övezetei		Mérték- egység	Lf/a	Lf/b
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	900	1000
Beépítés módja			O	O
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30%	30%
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	5,5	5,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			részleges	részleges
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,5	0,5

O Oldalhatáron álló

Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vi/a, Vi/b, Vi/c, Vi/d, Vi/e, Vi/f, Vi/g, Vi/h jelű építési övezetek Vegyes terület

11. § (1) A **Vt** jelű építési övezet a településközpont vegyes terület elsősorban települési szintű rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál:

- a)⁷ A Vt-a és Vt-6 jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

⁶ Hatályon kívül helyezte: Piliscsaba Város Önkormányzatának 6/2017. (IV. 12.) számú rendelete 3. §-a. Hatályos: 2017. április 13-tól.

- aa) lakórendeltetés,
- ab) igazgatási, iroda,
- ac) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- ae) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- af) sport rendeltetés.

- (b) A **Vt-2** jelű településközpont vegyes terület (Klarissza Ház területe) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- ba) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű
 - bb) hitéleti; nevelési, oktatás; egészségügyi; szociális,
 - bc) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés.
 - bd) a meglévő épület megtartható, felújítható, az épületet érintő, a működéséhez szükséges műszaki felújítással kapcsolatos tevékenység folytatható.
- (c) A **Vt-3** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el (Klívízn területe):
- ca) lakórendeltetés – telkenként a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás,
 - cb) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
 - cc) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - dd) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés
 - ce) sport rendeltetés.
- (d) A **Vt-4** jelű településközpont vegyes terület (Szállás területe) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- da) lakórendeltetés,
 - db) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
 - dc) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - dd) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetés.
 - de) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
 - df) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telek a minimálisan alakítható telekméret 1,5 szerese vagy annál nagyobb, ebben az esetben legfeljebb két lakás is elhelyezhető,
- (e) A **Vt-5** jelű településközpont vegyes terület (meglévő iskolák területei) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- ea) nevelés, oktatási, egészségügyi,
 - eb) kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - ec) sport rendeltetés.
- (f) ⁸A **Vt** jelű településközpont vegyes területek építési övezeteiben az 5. sz. táblázat határértékeit kell betartani.

5.sz. táblázat

⁷ Módosította: Piliscsaba Város Önkormányzat Polgármesterének 4/2021. (I. 29.) önkormányzati rendelet 2 §-a, hatályos 2021. január 30 napjától

⁸ Módosította: Piliscsaba Város Önkormányzat Polgármesterének 4/2021. (I. 29.) önkormányzati rendelet 3 §-a, hatályos 2021. január 30 napjától

Településközpont vegyes területek építési övezetei	Mértékegység	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6
Kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1 500	900	5000	2000	2 000	1000
Kialakítható legnagyobb telekterület	m ²	4000	-	-	-	-	-
Beépítés módja		O	Z	SZ	SZ	SZ	O
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	30	80	10	20	80	35
Megengedett legnagyobb épületmagasság	m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5	5,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke		teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	30	10	70	60	10	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	35	0	10	25	35	35
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,7	2,0	0,05	0,5	1,2	0,6

SZ Szabadonálló
O Oldalhatáron álló
Z Zárt sorú

(2) A **Vi** jelű építési övezet az intézményi vegyes terület:

(3) A **Vi/a** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- oktatási, szociális
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- lakó - földszint kivételével a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- sport rendeltetés.

(4) A **Vi/b** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- oktatási, szociális
- kereskedelmi, szolgáltató,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport rendeltetés.

(5) A **Vi/c** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- kereskedelmi, szolgáltató,
- üzemanyagtöltő, jelen rendelet 5.§ (10) figyelembe vétele mellett.

(6) A **Vi/d** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el a terület rekultivációját követően:

- kereskedelmi, szolgáltató,
- sport rendeltetés.

(7) A **Vi/e** intézményi vegyes terület (Orvosi rendelő) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- egészségügyi, szociális

b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(8) **A Vi/f** intézményi vegyes terület (meglévő óvodák területe) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) oktatási, egészségügyi,
- b) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- c) lakó a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- d) sport rendeltetés.

(9) **A Vi/g** intézményi vegyes terület (tervezett templom) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) hitéleti,
- b) kulturális, közösségi,
- c) lakó - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás - rendeltetés.

(10) **A Vi/h** intézményi vegyes terület (volt gázcsere telep) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó - az építési övezet területén telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telek területe a minimálisan alakítható telekméret 1,5 szerese vagy annál nagyobb, ebben az esetben legfeljebb két lakás is elhelyezhető.
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés
- c) szállás rendeltetés.

(11) Az intézményi vegyes területek építési övezeteiben a 6.sz. táblázat határértékeit kell betartani.

6.sz. táblázat

Intézményi vegyes területek építési övezetei		Mértékegység	Vi/a	Vi/b	Vi/c	Vi/d	Vi/e	Vi/f	Vi/g	Vi/h
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	4000	3000	3000	50 000	1 000	1 000	2 000	1200
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	O	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30	30	30	30	30	30	30
A megengedett legnagyobb épületmagasság		m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	50	40	40	50	35	40	50	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	35	35	35	35	35	35	35	35
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6

SZ

Szabadonálló

O

Oldalhatáron álló

Gksz/a és Gksz/b jelű építési övezetek Gazdasági területek

12. § (1) Gksz/a jelű építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú legalább a 2500 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére szolgál.

(2) **Gksz/ b** jelű építési övezet kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgáló terület, amelyre az alábbi előírások is vonatkoznak:

- a) Az övezet-területén a telkek Kenyérmezői-patak felőli oldalán, a patak partétől mért 10,0 m területsávban a természetes növénytakaró megtartandó, azon tereprendezés, burkolat kialakítása nem engedélyezhető.
- b) Az övezet területén a telkek Kenyérmezői-patak felőli telekrészei, a Szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel terhelt területek, amelyeken kizárólag honos növényzet telepíthető, amely fajokat az Önkormányzat fásítási rendelete határozza meg.
- c) Az építési övezet területén az előkert mérete a Szabályozási tervlapon jelölt, az oldalkert mérete legalább 5,0 m és a hátsókert mérete legalább 17,0 m.

(3) A **Gksz/a** és **Gksz/b** jelű építési övezet egyéb előírásai:

- a) A feltöltés alja a Kenyérmezői-patak partétől mért 10 m-nél közelebb nem lehet.

(4) A gazdasági terület építési övezetének épületeiben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetés helyezhető el.

(5) A **Gksz/a** és **Gksz/b** építési övezetekben a kötelező zöldfelület egy részét Szabályozási terven jelölt helyen légszennyezést tűrő fa- és cserje fajok alkalmazásával - amely fajokat az Önkormányzat fásítási rendelete határozza meg - többszintes növénytelepítésű felületminőséggel védő zöldsávként kell kialakítani.

(6) A **Gksz/a** építési övezetben a 10. sz. főútvonal mellett a beépítésre nem szánt telekterületeken legalább 10 m széles, intenzíven fásított védő zöldsáv tartandó fenn, amelynek kialakítási módját az Önkormányzat fásítási rendelete határozza meg.

(7) A Szabályozási tervlap **Gksz/b** építési övezet területére vonatkozó szabályozási elemek méretezését jelen rendelet 2. mellékletének magyarázó ábrája részletesen is tartalmazza.

(8) A gazdasági területek építési övezeteiben a 7. sz. táblázat határértékeit kell betartani.

7.sz. táblázat

Gazdasági területek építési övezetei		Mérték- egység	Gksz/a	Gksz/b
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	2500	2000
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	7000	11000
Beépítés módja			SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	35	35
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	7,0	7,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	30
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20	-
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,7	0,7

SZ Szabadonálló

Különleges területek

13. § (1) KT jelű építési övezet temetőterület.

a) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.

b) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

c) A temetőben annak minden 200 m²-e után legalább 1 db nagykorójú lombos fát kell telepíteni.

d) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.

e) A temető telkén belül a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben, fásítva védőterületként kell kialakítani.

f) A temető lakótelekekkel határos kerítését legfeljebb 2 m magasságban tömör rakott kő, vagy falazott – vakolt fal kerítésként kialakítható. Egyéb helyeken élősvény létesítendő a kerítés temető felőli oldalán.

(2) **KOKt** jelű építési övezet oktatási központ terület.

a) Az építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:

- aa) oktatás,
- ab) kutatás,
- ac) ismeretterjesztés, művelődés,
- ad) sport,
- ae) hitéleti intézmények,
- af) szálláshely,
- ag) vendéglátás,
- ah) szolgálati lakás

(3) **⁹KOKt/1** jelű építési övezet oktatási – kutatási – környezetgazdálkodási terület

a) Az építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:

- aa) oktatás,
- ab) kutatás,
- ac) ismeretterjesztés, művelődés,
- ad) sport,
- ae) katasztrófavédelem, (pl. tűzoltó laktanya)
- af) egészségügy,
- ag) hitéleti intézmény,
- ah) szálláshely
- ai) vendéglátás
- aj) raktározás
- ak) szolgálati lakás
- al) környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységek, nem ipari méretű karsztvíz kitermelés.

(4) **¹⁰KOKt/1** jelű építési övezet elhelyezhető melléképítmények köre az alábbi:

- aa) közmű -becsatlakozási műtárgy,
- ab) közműpótló műtárgy
- ac) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- ad) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- ae) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- af) kerti épített tűzrakóhely,
- ag) kerti lugas legfeljebb 20 m vízszintes vetülettel,
- ah) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

⁹ Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 2. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

¹⁰ Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 3. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

ai) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(5)¹¹ A **KOkt/1** jelű építési övezet területén az építkezés megkezdése előtt kötelező geotechnikai jelentést végeztetni, és a szennyezett részeket megtisztíttatni.

(6) ¹²A **KOkt/1** jelű építési övezet területén

- a) A tervezett épületen belüli (mély)garázs elszívott levegőjét tetőszint fölött kell a szabad légterbe bocsátani. A kibocsátásra kerülő levegő minőségét az engedélyezés során a hatóság állapítja meg.
- b) A gépjárművek által használt út- és térburkolatokról származó csapadékvizeket olajfogó műtárgyon át és szennyvízként kell elvezetni, kezelni.
- c) **Járműmosó az övezet területén a katasztrófavédelem rendletetési egységén belül létesíthető,**
- d) Az épületek tetővizei, a karsztterület vízháztartásának védelme érdekében, az épületek állagvédelmének szempontjait figyelembe véve a zöldfelületben létesített szikkasztó kutakban elszikkaszthatók.
- e) Az építendő szennyvízcsatornát védőcsövezéssel kell ellátni.

(7) A **KOkt/1** jelű építési övezet területén:

- a) bármely tervezett környezetgazdálkodási építmény környezetfüggetlen technológiával létesítendő.
- b) a hő- és légtechnikai berendezések zajkorlátozását biztosítani kell.

(8) ¹³

(9) **KOkt/1** jelű építési övezet területén a beépítés megkezdése előtt övárkot kell építeni a helyi vizek megfogására. Az övárkok által megfogott vizet energiatörőkn keresztül kell bevezetni a 10. sz. főút mentén húzódó befogadó árokba. Záportározó térszín alatti építményként is létesíthető. A tetővizek és a szennyezetlen burkolt felületek (gyalogutak) vizeit az épületek műszaki biztonságának figyelembe vételével, el kell szikkasztani. Gépjárművek által használt útfelület csak zárt burkolattal létesíthető.

(10) **KSp/a** jelű építési övezet sportterület.

- a) Az építési övezet területén kizárólag sportlétesítmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben a sportrendeltetésen kívül az alábbi rendeltetési egységek létesíthetők:
 - ba) üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás (legfeljebb 1 db szolgálati lakás),
 - bb) szociális építmény,
 - bc) vendéglátás,
 - bd) sport, testedzés,
 - bd) lelátó.

(11) **KSp/b** jelű építési övezet, sport és szabadidő eltöltésének területei.

- a) Az építési övezet területén a szabadidő eltöltést szolgáló létesítményeket lehet elhelyezni.
- b) Az építési övezetben a sport- és szabadidő rendeltetésen kívül az alábbi rendeltetési egységek létesíthetők:
 - ba) vendéglátás,
 - bb) szálláshely szolgáltatás,

¹¹ Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 4. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

¹² Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 5. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

¹³ Hatályon kívül helyezte:: Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 6. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

- bc) ismeretterjesztés, művelődés,
- bd) sport, testedzés,
- be) üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás (legfeljebb 1 db szolgálati lakás),

(12) **KHullf/1** jelű építési övezet a települési folyékony hulladék tisztításának területe.

- a) Az építési övezet területén a különleges területen belül a települési folyékony hulladék tisztítását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- b) A Szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területsáv a kötelező zöldfelület része, amelyet a telekhatáron 5 méter szélességben fa- és cserjefajok alkalmazásával többszintes növénytelepítésű felületminőséggel védő zöldsávként kell kialakítani és fenntartani. A zöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén köteles eltelepíteni és fenntartani.
- c) A Szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület területén a többszintes fásnövényszet telepítendő.

(13) **KHullf/2** jelű építési övezet a folyékony települési hulladék továbbítására szolgáló létesítmények területe.

(14) **KKözl/G** jelű építési övezet, a Különleges közlekedési terület - garázssor területe. Az építési övezet az Lk/e építési övezet lakórendeltetésének parkolási igényét kiszolgáló garázsainak területe.

(15¹⁴) A különleges területek építési övezeteiben a 8. sz. táblázat határértékeit kell betartani.
8.sz. táblázat

Különleges területek építési övezetei		Mérték- egység	KT	KOkt	KOkt/ 1	KSp/a	KSp/b	KHullf/ 1	KHullf/ 2	KKözl/ /G
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	5 000	5000 0	100 000	7000	7000	5000	250	30
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	Z
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	10	20	20	20	20	10	40	100*
A megengedett legnagyobb	épületmagasság	m	5,5	10,5	12,5	10,5	7,5	7,5	7,5	3,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	40	50	50	40	40	40	40	-*
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	10	20	20	0	20	20	20	0
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,15	0,6	0,4	0,5	0,35	0,7	0,7	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	10	10	3	1	1	-	-	0

SZ Szabadonálló

Z zátsorú

*OTÉK 111.§ „Egyes előírásoktól való eltérés”– Állami Főépítész PED/ÁF/139-8/2014 üi.sz. levelében megadott hozzájárulásával „

Beépítésre nem szánt területek felhasználásának szabályai

Általános előírásai

14. § (1) Beépítésre nem szánt területen új üzemanyag-töltő nem helyezhető el.

¹⁴ Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 7. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

(2) Beépítésre nem szánt területen már meglévő épület, épületrész, építmény, építményrész megmartható, felújítható. Átalakítása, bővítése vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatása, kiegészítése esetén e rendelet előírásait alkalmazni kell. Engedély nélkül vagy szabálytalanul épült épület esetén a magasabbrendű jogszabálynak megfelelően.

(3) A beépítésre nem szánt területeken az épületek, építmények kialakítása során a vonatkozó övezeti előírások mellett a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(4) Beépítésre nem szánt területen szélerőmű csak általános mezőgazdasági területen birtokközpont esetén helyezhető el.

(5) A beépítésre nem szánt területen Szabályozási tervlap által kijelölt területrészekben Rekultivációs terv készítenőd.

Közlekedési terület

15. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és az elektronikus hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) KÖk jelű övezet: a Budapest-Esztergom országos törzshálózati vasútvonal területe. Az övezetben az OTÉK szerinti közlekedést kiszolgáló építmények, épületek helyezhetőek el, a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet figyelembe vételével.

(3) KÖu jelű övezet: közúti közlekedési területek. Az övezetben az OTÉK szerinti közlekedést kiszolgáló építmények, épületek, továbbá a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények helyezhetőek el, a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet figyelembe vételével. A Templom téren, a 3/1 hrsz közterületen „országzászló” elhelyezését szolgáló zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(4) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlap tünteti föl, a Szabályozási Tervlapon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút közlekedési területen belüli helye, stb.) irányadónak tekintendők.

(5) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírásai szerint és az önkormányzat Reklámok, cégérek, információs táblák elhelyezéséről szóló helyi rendelete szerint történhet.

(6) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől legkevesebb 6-6 méterre helyezhető el.

(7) A 2765 hrsz.-ú közterület és az 1104j. összekötő út között baleset-biztonsági okból a fényhatások elválasztását biztosítani kell.

(8) A települési közúthálózat alábbi elemei gyűjtő utak:

- Kenderesi út
- Szent László király utca (Egyetem utca – Wesselényi utca közötti szakasz)
- József Attila utca (Bajcsy-Zsilinszky utca – Szent István király út közötti szakasz)
- Szent István király út (Klotildliget vmh. - Wesselényi utca közötti szakasz)

- Bajcsy-Zsilinszky utca (József Attila utca – Vasút utca közötti szakasz)
- Garancsliget sétány (Garancsi út – Nádorerdő utca közötti szakasz)
- Kálvária utca
- Tó sétány és tervezett meghosszabbítása a 10sz. főútig

(9) A 8 méternél nem szélesebb közterületeket, továbbá Klotildliget településrészen, valamint a Vasút utca – Bajcsy-Zsilinszky u. – Hársfa u. – Tó sétány tervezett folytatása – tervezett kiszolgáló út – vasútvonal által határolt területen a kiszolgáló úthálózatba tartozó összes közterületet forgalomcsillapított területként kell kialakítani.

(10) A legalább 12m széles utcákban egyoldali, a legalább 14m széles utcákban kétoldali fasort kell telepíteni.

(11) A 1602/1, 1602/2, 1602/4, 080/4 hrsz.-ú területeken kötelező átjárást kell biztosítani a Szabályozási tervlapon jelölt kerékpáros/gyalogos forgalom számára, a területről kilépő pontokon a városi kerékpáros/gyalogút hálózathoz csatlakoztatva.

(12) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak jóváhagyott útépitési tervek alapján történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.

(13) Közút feletti építmény elhelyezésénél a közúti űrszelvény biztosításán (4,70 m) kívül a közműátvezetések esetleges igényét is figyelembe kell venni.

(14) Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges jármű-elhelyezési lehetőséget a vonatkozó jogszabályoknak (OTÉK, Helyi Parkolási rendelet, a Közúti Közlekedésről szóló jogszabály) megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.

(15) Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi vasúti területet fenn kell tartani. A vasúti területen belül, illetve a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzemeltetői nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

KÖZMŰVEK

Általános előírások

- 16. §** (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (2) Új út nyitása, építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről
- gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell,
 - d) a magántelken áthaladó közművezetékek kiváltását közterületre történő áthelyezéssel kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését,
 - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés elmeinek elhelyezését
- ne akadályozzák meg.

Vízellátás

17. § (1) A hidrogeológiai védőterület:

- a) kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fúrt kút körül min. 10 m sugarú körnek megfelelő nagyságú belső védőterület biztosítandó;
- b) vízügyi hatósági eljárás keretében kijelölés alatt álló hidrogeológiai védőövezetek esetében a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges;
- c) kijelölt hidrogeológiai védőterületre a kijelölt határozat, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges.

(2) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

Szennyvízelvezetés

18. § (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A település hidrogeológiai adottsága miatt, a talaj, talajvíz, vízbázis védelem és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz:

- a) közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos,
- b) nyílt árokba, időszakos, vagy állandó vízfolyású mederbe vezetése tilos.

(3) Meglevő belterületi, beépítésre szánt még csatornázatlan, vagy olyan esetekben, amikor a szolgáltató nem engedélyezi a rákötést területeken:

- a) ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m³-t mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, engedélyezett zárt szennyvíztároló medence alkalmazása. A közcsontra hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsontra csatlakozást ki kell építeni.
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³ mennyiséget a (4) bekezdésében leírtakat kell teljesíteni.

(4) Belterület beépítésre nem szánt területén, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,

- a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ha a tisztított vizek számára a megfelelő élővíz befogadás megoldható,
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit az élővíz befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- bb) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) A meglévő, illetve a (4) bekezdésben foglaltak szerint elhelyezett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése után megtartható, kivéve, ha az önkormányzat csatornarákötési helyi rendelete ettől eltérően nem rendelkezik.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
- b) előzetes megállapítás nélkül:
- ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
- bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (7) Szennyvíztisztító telep 150 m-es védőtávolságán és a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.
- b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

19. § (1) A felszíni vizek, folyóvizek, állandó és időszakos hasznosítású árkok, állóvizek mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(2) A magántelkeken átvezető mélyvonalakon a csapadékvizek elvezetését biztosító, természet alakította időszakos vízfolyás, vagy időszakos/állandó vízfelület számára a Szabályozási tervlap által csapadékvízelvezető árok, szikkasztó tó, illetve záportározó tó építése számára kijelölt területsáv a meder tisztántartása/karbantartása céljából 3-3 m-es fenntartósávot is magába foglal. E fenntartó sávon a karbantartás lehetőségét biztosítani szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. E területsávon belül építményt, épületet elhelyezni nem lehet, kivéve a csapadékvíz elvezetését szolgáló építmény. A telekhatárra könnyen bontható felszínfeletti drótháló kerítés helyezhető el.

(3) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(4) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

(5) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

b) új telekosztású terület esetén.

aa) csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja:

a) akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani,

b) vagy közterületen kell a víz visszatartására záportározót létesíteni.

20. § (1) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

(2) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlt csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

(3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy

c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

d) a vízszállítás akadálymentes legyen

e) szélessége ne lépje túl a 3,5 m-t,

f) szegélye 10 cm-nél nem lehet magasabb,

g) minden telekre csak egy kocsik behajtó létesíthető (kivéve a saroktelket).

(4) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

(5) 10 %-ot meghaladó lejtésű területen a nyílt árkot energiatörő lépcsőzéssel kell kialakítani.

Villamosenergia ellátás

21. § (1) A tervezett Budapest-Pomáz-Göd 400 kV-os nagyfeszültségű átviteli hálózat nyomvonala és biztonsági övezete számára a nyomvonalától mindkét irányban 35-35 m széles biztonsági sávot szabadon kell hagyni a távlati fejlesztés megvalósítására.

(2) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti 22 kV-os és kisfeszültségű elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

- a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, utca-képvédelmi területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
- a hálózatiépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(5) Erdőterületen föld feletti hálózatiépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

(6) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad, amennyiben ez nem jár közterületi útburkolat bontással. Ha közterületi útburkolat bontásra lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a föld alatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

Földgázellátás

22. § (1) Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés a telek előkertjébe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalára szerelhető.

(3) Égéstermék elvezető szerelt kémény utcai homlokzatra nem szerelhető.

Megújuló energiatermelő létesítmények

23. § (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

- a) klímaberendezés, szellőző, kémény az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
- b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetősíkra telepíthető,
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - ca) mezőgazdasági birtokközpont területen helyezhető el a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
 - cc) fenti előírások megléte teljesítésével sem telepíthető
 - helyi védelemre kijelölt területen belül,
 - egyéb védelem alatt álló területeken,
 - tájképvédelmi területen,
 - ahol magasabb rendű jogszabály azt tiltja.

Vezetékes elektronikus hírközlés

24. § (1) A belterület már beépített és beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése előírt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetése, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

a) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,

b) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna

(2) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő önálló antenna tartó előfordulása esetén, közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

ZKk, ZKp jelű övezetek Zöldterületek

26. § (1) A Közpark és közkert övezetek rendeltetésszerű közhasználatát megakadályozni nem lehet.

(2) **ZKk** jelű övezet közkert:

a) Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál kisebb, közhasználatra szánt, közkert jellegű zöldfelületek.

b) Az övezetben kizárólag a játszó, pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

c) Az övezet területén telket megosztani nem lehet.

d) Az övezet területén terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

e) A zöldfelület minden megkezdett 200 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

(3) **ZKp** jelű övezet, közpark területek:

a) Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál nagyobb, közpark területek.

b) Az övezetben kizárólag a pihenés-, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

d) Az övezet területén telket megosztani nem lehet.

e) A zöldfelület minden megkezdett 200 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

f) Az övezet területén kerítés nem helyezhető el.

(4) A zöldterületek övezeteiben a 9. számú táblázat határértékeit kell betartani.

9. sz. táblázat

Zöldterületek övezetei		Mérték- egység	ZKk	ZKp
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	2	3
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	4,50	4,50
	legkisebb	m	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	80	75
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	0	10

Ev, Eg, Ek és jelű övezetek

Erdőterületek

27. § (1) Általános előírások az **Eg, Ek és Ev** jelű övezetekre.

- A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi és gazdasági, közjóléti,-erdők lehetnek.
- Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdők látogathatóságát – az elkeríthető területeken kívül – a turista útvonalak vonalán korlátozás nélkül biztosítani kell.
- A vadászati tevékenységhez, illetve vadetetéshez tartozó építmények (pl. magasles, lőállás, lősánc, illetve vadetető stb.) a belterülettől számított 300 m védősávon belül nem helyezhetők el.
- Az erdőterületeken max. 30 m² alapterületű esőbeálló építmény, valamint kilátóépítmény kivételével építmény nem helyezhető el, kivéve az Eg jelű gazdasági és az Ek közjóléti erdőövezetben meghatározott épületeket. Kilátóépítményre antennát, átjátszóállomást, reklámhordozót semmilyen formában és szerkezettel nem szabad telepíteni.

(2) **Ev** jelű övezet, védelmi erdők területe.

- Az övezetbe tartoznak a védelmi erdők
- Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli gyalogutak létesíthetők.

(3) **Eg** jelű erdőterület övezet előírásai az alábbiak:

- Az Eg jelű övezetbe gazdasági erdők tartoznak
- Az Eg övezet területén telkenként 1 db, legfeljebb 50m² alapterületű, 4,5 m épületmagasságú, erdőrendeltetés számára erdészház épülete, vagy hitéleti rendeltetés számára fűtetlen egyglégterű épület elhelyezhető.

(4) **Ek** jelű erdőterület övezet előírásai az alábbiak:

- Az **Ek** jelű övezetbe tartoznak a közjóléti erdők.
- Az övezet területén telkenként 1 db, legfeljebb 50m² alapterületű, 4,5 építménymagasságú, erdőrendeltetés számára erdészház épülete vagy hitéleti rendeltetés számára fűtetlen egyglégterű épület elhelyezhető.

(5) Az erdőterületek övezeteiben a 10. számú táblázat határértékeit kell betartani.

10.sz. táblázat

Erdőterületek övezetei		Mérték- egység	Eg	Ek	Ev
Beépíthető legkisebb telekterület		m ²	30 000	-	-
Beépítés módja			SZ	SZ	-
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke			0,5%	5%	0
A megengedett épület- magasság, kilátóépítmény kivételével	legnagyobb	m	4,5	4,5	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	95	95	95
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	0	0	0
A kilátóépítmény legmagasabb használati szintjének padlóvonala a terepsíktól mérve legfeljebb		m	15	15	15

SZ Szabadonálló

Mk-1, Mk-2, Má/sz, Má/r jelű övezetek Mezőgazdasági területek

28. § (1) Az **Mk-1** és **Mk-2** jelű övezetek, kertes mezőgazdasági területek.

- a) Az övezet elsősorban a szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú kertes területek művelésére és az ehhez szükséges, önálló gazdasági és lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertes mezőgazdasági területek övezetei vonatkozásában az OTÉK által a beépítésre szánt területfelhasználású területeken az építési határvonalakra (elő-, oldal- és hátsókert), az építési helyre és a beépítés módjára meghatározott szabályok vonatkoznak.

(3) A kertes mezőgazdasági területek Mk-1 és Mk-2 övezeteiben az alábbiak helyezhetők el:

a) rendeltetés szerint

- aa) a kertgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épület, építmény,
 ab) állattartó építmény, a helyi állattartásról szóló rendelet által meghatározottak szerint.
 ac) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú, 3000 m² telekterületet meghaladó területen; illetve az egyéb művelési ágú, 6000 m² telekterületet meghaladó területen lakóépület is. A lakóépület alapterülete a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

b) melléképítmények közül az alábbiak

- ba) közműpótló műtárgy,
 bb) hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve is,
 bc) kerti építmény.

(4) **Má/sz, Má/r-1** jelű övezetek, általános mezőgazdasági területek:

- a) Az övezet a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.
 b) Az általános mezőgazdasági területek övezetei vonatkozásában az OTÉK által a beépítésre szánt területfelhasználású területeken az építési határvonalakra (elő-, oldal- és hátsókert), az építési helyre és a beépítés módjára meghatározott szabályok vonatkoznak.
 d) Az **Má/sz** és **Má/r-1** jelű övezetekben építmény lakóépítési övezetek határától legalább 20m távolságra helyezhető el.

(5) Az **Má/sz** jelű övezetbe tartoznak azok a szántó, rét-legelő művelési ágú területek, amelyek nem részei az országos ökológiai hálózat területének.

(6) Az **Má/r-1** jelű övezetbe tartoznak azok a jellemzően állandó növényborítottságú, szántó, rét-legelő művelési ágú területek, amelyek az ökológiai hálózat részét képezik, vagy egyéb

természetmegőrzési területek. Az övezetben az építés a természeti- és tájképi értékek védelme érdekében korlátozott.

(7) Az általános mezőgazdasági területek **Má/sz** és **Má/r-1** jelű övezeteiben az alábbiak helyezhetők el:

a) rendeltetés szerint

aa) a növénytermesztést, állattartást és állattenyésztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és tárolást kiszolgáló gazdasági épület, építmény,

ab) az övezetben lakóépület is, úgy hogy a lakóépület alapterülete a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg,

b) melléképítmények közül

ba) közműpótló,

bb) hulladéktartály-tároló

bc) kerti építmény

(8) A mezőgazdasági terület **Má/sz** és **Má/r-1** jelű övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.

a) A birtokközpont a lakóterület belterületi határától 1000 m távolságra helyezhető el

b) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontozóhoz tartozó birtoktest a település közigazgatási területén található. A birtoktest azon telkének építése korlátozott, amelynek területe után számítható beépíthetőséget a birtokközpont területének beépítésénél kívánják felhasználni. A korlátozás mértéke a birtokközpont létesítésénél a telekre vonatkozó beépíthetőségből hasznosított terület mértéke.

c) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpontozóhoz tartozik.

d) A birtokközpont telkén sem a terepszint alatti és sem a terepszint felett beépítettség nem haladhatja meg a 20%-ot.

e) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legnagyobb építménymagasság megegyezik az övezetben előírt beépíthetőség értékével.

f) Birtoktest birtokközponton kívüli része nem építhető be.

g) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból haladhatják meg, ebben az esetben az üzemi építmény legfeljebb 10 m magasságú lehet.

h) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, valamint lakórendeltetésű épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(9) Az **Má/r-2** jelű általános mezőgazdasági terület (Sumlin)elsősorban rét művelésére szolgál.

(10) Az **Má/r-2** jelű általános mezőgazdasági területek (Sumlin) övezetének telkein legfeljebb 1db, 20 m² alapterületű kertszerszám tároló épület helyezhető el.

(11) A mezőgazdasági területek övezeteiben a 11. számú táblázat határértékeit kell betartani.

11. sz. táblázat

Mezőgazdasági területek övezetei		Mérték- egység	Mk-1	Mk-2 Álomvölgy	Má/sz	Má/r-1	Má/r-2 Sumlin
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1200	3 000	5 000	5 000	3 000
Beépíthető legkisebb	telekterület	m ²	1600	1600	10 000	10 000	3 000
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	3*	3*	3*	1*	1 max.20m2
A megengedett legnagyobb	épületmagasság	m	4,5	4,5	4,5***	4,5***	3,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			részleges**	részleges**	részleges**	részleges**	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	70	80	-	-	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke			5,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke			3,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke			5,0	15,0	15,0	15,0	15,0

* lakóépület elhelyezés - (3) bek. ac)pontja szerint

** lakó- és szállásrendeltetés elhelyezése esetén szükséges

***Kivéve technológiai okból legfeljebb 10 m.

SZ Szabadonálló

Vízgazdálkodási területek

29. § (1) Vf jelű övezet: folyóvíz medre és parti sávja.

- Az övezetbe tartoznak a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, építményt a külön jogszabályban meghatározottak szerint lehet elhelyezni.
- Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni, keresztmetszetét csökkenteni nem lehet.

(2) Vtő jelű övezet: állóvíz medre és parti sávja.

- Az övezet területén lévő tavak, földművek és műtárgyaik területe.
- Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.

(3) V jelű övezet: a vízgazdálkodás területei.

- A vízmű létesítményei (és földalatti víztározó medencék) elhelyezésére szolgáló területek.

(4) Vm jelű övezet: vízmosások területei.

- Az övezetben építményt és közműlétesítményt elhelyezni nem lehet (pl.: gáz-víznyomócső, adó antennatorony stb.), út nem létesíthető.

Beépítésre nem szánt különleges területek

30. § (1) A különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- KbB** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület,
- KbKt** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület (Csabakert),
- KbT** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – temető, kegyeleti park terület (zsídótemető),
- KbEz** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület.

(2) **KbB** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület övezetben a bányászati tevékenység funkciói helyezhetők el.

a) a bányászati tevékenységhez szükséges építmények

b) a bányaterület rekultivációs rendezéséhez is hasznosítható zöld- és inert hulladék kezeléséhez szükséges építmények a környezetvédelmi és közegészségügyi hatóságok hozzájárulása esetén

(3) **KbKt** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület övezet előírásai az alábbiak:

a) szabadtéri rendezvények építményei (pl. színpad), épületei

b) művészeti alkotás, díszkút építménye

c) beépítés mértéke legfeljebb 5 %

d) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%

(4) **KbT** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezetén kegyeleti funkciójú építmények, illetve a terület fenntartásához szükséges épület, építmény helyezhető el.

(5) **KbEz** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – egyéb közhasználatra nem szánt zöldterület övezet előírásai az alábbiak:

a) Az övezetében építményt elhelyezni nem lehet.

b) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 70%-nál.

(6) A Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben a 12. számú táblázat határértékeit kell betartani.

12. sz. táblázat

Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei	Mértékegység	KbB	KbKt	KbT	KbEz
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	5	5	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	-	60	-	70

Környezet- és tájvédelmi előírások

Levegőtisztaság-védelem

31. § (1) Telepengedély köteles tevékenységet szolgáló építési tevékenység csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a közegészségügyi-, és a környezetvédelmi-hatóság előírásainak figyelembe vételével, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint történhet.

(2) A területen diffúz légszennyezést okozó területhasználat, építési tevékenység (pl. kültéri anyagtárolás, anyagmozgatás) az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó módon (pl. felülettakarás, felületnedvesítés és egyéb hatékony technológia megoldás) történhet.

Vízminőség-védelem, mederrendezés, partfalvédelem

32. § (1) A területhasználat során az épületekben, építményekben keletkező szennyvizet tisztítatlanul szikkasztani, élő vízfolyásba, árokba és vízmederbe bevezetni tilos.

(2) A Kenyérmezői-patak mentén a patak partélétől mért 10-10 méteres területsávot a patakszabályozáshoz és fenntartáshoz szabadon kell hagyni. Építmény, épület, fás növényzet a fenntartáshoz használatos gépek mozgását nem akadályozhatja.

(3) A vízfolyások részére telket kell kialakítani.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.

(5) A település területe felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek kategóriájába tartozik. A felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny területen területhasználat, építési tevékenység csak a felszín alatti vizek védelmével foglalkozó jogszabályok előírásainak figyelembe vételével történhet.

Talajvédelem, hulladék-elhelyezés

33. § (1) Építési tevékenység megkezdése előtt a humuszos termőtalajréteget a vonatkozó előírásoknak megfelelően le kell termelni és deponálni kell. A letermelt, deponált humuszos termőtalajt telken belül, vagy az engedélyező által meghatározott területen és az illetékes talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján más területeken, elsősorban zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.

(2) Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj, vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

(3) A felhagyott hulladéklerakó területén (1602/10-1602/11 hrsz.) környezetföldtani vizsgálatokat kell végezni a beépítés megkezdése előtt. A vizsgálatok eredményei alapján – ha szükséges – kárelhárítási tervet kell készíteni és a kárelhárítást el kell végezni.

(4) A közigazgatási területen keletkező veszélyes hulladékot a keletkezés helyén a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően csak az elszállításig tartó lehetséges legrövidebb ideig szabad tárolni. A veszélyes hulladék kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően a hulladék gazdának kell gondoskodni.

(5) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

Zaj- és rezgésvédelem

34. § (1) Környezeti zaj és rezgésterheléssel járó területhasználat, építési tevékenység csak a zajvédelemről, illetve a zaj- rezgésterhelés határértékeiről szóló vonatkozó jogszabályok előírásainak betartásával, a zajvédelmi megfelelőség biztosításával, a környezetvédelmi és közegészségügyi hatóság hozzájárulásával történhet.

(2) A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályiról szóló rendelet alapján a környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a környezetvédelmi hatóság a zajforrás létesítményére vonatkozó zajkibocsátási határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet mellékleteiben előírt terhelési határértékek és a hatályos Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat szerinti területfelhasználás figyelembe vételével állapítja meg.

(3) A szabadidős zaj- vagy rezgésforrás: környezeti zajt, rezgést előidéző kulturális, szórakoztató, vendéglátó vagy sportlétesítmény, és az előbbi célú tevékenység, valamint az előbbi célra használt létesítmény, berendezés, gép üzemeltetésére vonatkozó általános zaj- és rezgésvédelmi előírások figyelembe vételével, a tevékenység, az üzemeltetés időbeli korlátozására az önkormányzat zajvédelmi rendelete helyi előírásokat határoz meg.

Táj-és természetvédelem, zöldfelületek védelme

Zöldfelületek kialakítása általános előírásai

35. § (1) A település területét érintő Budai Tájvédelmi Körzet határától számított 50 m-es sáv az országosan védett terület védőövezete. (Ahol a Tájvédelmi Körzet közvetlenül főúttal határos, ott védőövezet nem került kijelölésre.) A védőövezet területén a művelési ágot megváltoztatni, a művelésből kivonni, illetve a védőövezet területébe eső beépítésre szánt területeken építési engedélyt adni, csak az illetékes tájvédelmi hatóság állásfoglalása alapján lehet.

(2) Kétoldali, vagy legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező, maximálisan 8-8 m tötávolsággal, előnevelt faiskolai „útsorfa” alkalmazásával a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével. Gyümölcsfák útsorfaként való alkalmazása nem megengedett.

(3) Az előírt zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények legalább 50%-a honos fajokból, vagy azok természetett fajtáiból kerüljenek ki.

(4) Az előírt zöldfelületek legalább 30% -án háromszintes növényállományt kell kialakítani, úgy hogy telkenként 150m²/egy db lombos fa megléte teljesüljön, a helyi fásítási rendelet figyelembevétele mellett.

(5) A telken létesített, állandó vízborítású felület területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. A természetes medrű vízfelület területének 70%-a, a mesterséges medrű vízfelületek területének 30%-a számítható be a kötelező zöldfelület mértékébe, de legfeljebb az övezetre meghatározott zöldfelületi mérték 20%-a erejéig.

(6) Nyolc beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, előnevelt, többször iskolázott lombos fa ültetése kötelező, minimum 1 m² termőterület biztosításával, amelyek 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

Kerítésekre vonatkozó előírások

36. § (1) Belterületen a kerítést, beleértve a rajta elhelyezett kapu felületét áttört kialakítással, legfeljebb 2,0 m magassággal lehet kialakítani, az Önkormányzat Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló helyi rendeletben foglaltak alapján.

(2) Az Mk, Má/sz, Má/r, Eg, Ev és Ek jelű övezetek területén csak áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés alakítható ki, kivétel ez alól a vadvédelmi célú kerítés létesítése. Kerítésépítés az Önkormányzat Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló helyi rendeletében foglaltak alapján történhet.

Régészeti értékvédelem

37. § (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), ill. telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a területileg illetékes Örökségvédelmi Hivatal szakhatósággént meg kell keresni.

(2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(3) A régészeti érdekű területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a területileg illetékes Múzeummal.

(4) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a HÉSz 1.mellékletét képező Szabályozási tervlap, valamint a HÉSz 1.sz. Függeléke tartalmazza.

Az épített környezet védelme

38. § (1) A helyi védelemre javasolt művi értékek felsorolását az Építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

(2) A helyi védelem alatt álló építmények megőrzése és jó karbantartása, a felújításuk és átépítésük helyi értékvédelmi rendelet előírásai szerint történhet.

(3) A műemlékként nyilvántartott épületeket a HÉSz 1.mellékletét képező Szabályozási tervlap, valamint a HÉSz 2.sz. Függeléke tartalmazza.

(4) A műemléki környezetet a HÉSz 1.mellékletét képező Szabályozási tervlap, valamint a HÉSz 3.sz. Függeléke tartalmazza.

(5) Műemléki környezet területén történő a vonatkozó építési övezeti előírások mellett a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

Tereprendezés előírások

39. § (1) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivétel, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, akkor a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

(2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy az építési helyen kívül tereprendezéssel legfeljebb 1 m szintkülönbség alakítható ki, kivéve telek megközelítését szolgáló bejáró, illetve garázs támfala, kivéve, ha a szomszédos telekhez igazodik.

(3) A tereprendezéshez szükségessé váló támfalak magassága legfeljebb 1,0 m lehet, kivéve a telek megközelítését szolgáló bejáró, illetve garázs támfala, amely legfeljebb 2,5 m lehet.

(4) Az egyes telkekről a meglévő természetes vízfolyások és a vízvezető rendszer szabályozott elemein kívül a csapadékvizek sem a szomszédos telkekre, sem a közterületre nem vezethetők ki.

(5) A természetes terepfelszínbe történő bevágás/feltöltés mértéke nem haladhatja meg az 2,5 métert, azaz az egyes támfalak és rézsűk együttes magassága legfeljebb 3,5 méter lehet.

Reklámok, hirdetések, fénykibocsátó szerkezetek elhelyezésére vonatkozó előírások

40. § (1) Reklámok, hirdetések elhelyezése a település teljes közigazgatási területén az Önkormányzat Reklámok, cégérek, információs táblák elhelyezéséről szóló helyi rendeletében foglaltak alapján történhet.

(2) Piliscsaba teljes közigazgatási területén óriásplakát, illetve óriásplakát reklámhordó szerkezete nem helyezhető el, meglévő reklámhordozószerkezet nem újítható fel.

(3) Piliscsaba teljes közigazgatási területén kizárólag olyan nem villogó effektussal működő, alacsony fényintenzitású, villogó, vakító fénycsóva, illetve a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró fénykibocsátó szerkezetek helyezhetők el, amely az OTÉK által megfogalmazott fényszennyezést okozó hatása nincs.

Záró rendelkezések

41. §

(1)E rendelet 2015. január 1-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba léptetésével egyidejűleg a következő önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik:

- 22/2007. (X.31) számú rendelet (helyi építési szabályzat)
- 22/2011. (XII.20.) számú rendelet
- 15/2008. (X.30.) számú rendelet
- 6/2010. (II. 22.) számú rendelet
- 11/2011.(V.25.) számú rendelet
- 22/2011.(XII.20.) számú rendelet
- 19/2013.(VI.17.) számú rendelet
- 7/2014. (III.12.) számú rendelet

(3)E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2014. szeptember 30.

.....
Gáspár Csaba
polgármester

.....
Vörös Szilvia
jegyző

1.melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/A	Piliscsaba Város Szabályozási terv	M=1:5 000
SZT/B	Piliscsaba Város Szabályozási terv	M=1:5 000
SZT-A-M/2	Piliscsaba Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása a 1602/4 hrsz. részterületre vonatkozóan	M=1:2000
SZT-AM/4¹⁵	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása, a 3118 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000
SZT-AM/5¹⁶	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása, a 02/7 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000
SZT-AM/6¹⁷	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása, a 029 hrsz-ú, 030/1 hrsz-ú, 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9 hrsz-ú területekre vonatkozóan	M=1:2000

¹⁵

¹⁶

¹⁷

1. számú függelék

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Piliscsaba területén
(Lechner Lajos Tudásközpont 2014. májusi adatszolgáltatása alapján)

Kálvária-domb	080/4, 1724/22, 1724/23, 1725, 1724/6, 1724/7, 1724/8, 1724/9, 1724/24
Rác-völgy	058
Belterület	1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1330, 1332, 1333, 1335/1, 1336/1, 1336/2, 1336/3, 1336/4, 1338/1, 1338/2, 1338/4, 1338/5, 1338/6, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1639, 1306, 1307, 1308, 1309, 1297, 1298, 1300/2, 1300/3, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305
Tsz-major, Végső utca	2013, 2005, 2015, 1997, 1998, 1999, 1985, 1984, 2012, 2014, 030/9, 029, 028

2. számú függelék

Országos műemlékjegyzékben nyilvántartott védett ingatlanok
(Lechner Lajos Tudásközpont 2014. májusi adatszolgáltatása alapján)

cím	védett érték	hrsz
Templom tér 1.	Római katolikus templom	1, 2
Szabadság tér	Nepomuki Szent János-szobor	2
Templom tér 7.	Vendéglő, egykori Klarissza-szállás, majd vendégfogadó	4/2-10 és 4/15-17 hrsz
Templom tér 13.	Erdészeti hivatal	1243

3. számú függelék

Műemléki környezet - Templom tér környezete:

A 1, 2, 4/2-10 és 4/15-17 hrsz, 10, 63, 64/1, 2138, 2139, 1241/3, 1242/4, 1242-1244, 1237, 1236/4, 1869-1870, 1871/1,2,3; 1872-75, 1880, 1882-1883 és a 2141-2143 hrsz –ek területe.

4. számú függelék

NATURA 2000 területek

Piliscsaba Város külterületének alábbi részei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (N2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó területek:

A HUDI20009 kóddal Budai-hegység néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területhez tartoznak Piliscsaba alábbi telkei (hrsz):

034, 036/2, 045/2, 045/4, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 054, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 082

A HUDI20039 kóddal Pilis és Visegrádi-hegység néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területhez tartoznak Piliscsaba alábbi telkei:

091, 092, 093, 094/1, 094/2, 095, 096, 097, 098, 099/1, 099/2, 099/3, 099/4, 0100, 0101/2, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104, 0105, 0106, 0108, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131/1, 0131/2

5. számú függelék

Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó országos jelentőségű természetvédelmi területek a 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján

Piliscsaba Város külterületének alábbi telkei (hrsz) a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó országos jelentőségű természetvédelmi területek:

034, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 054, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 083, 084, 085/2-4, 085/6-9

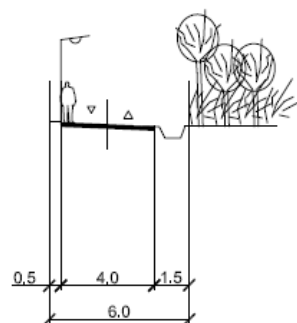
6.számú függelék

Utak tervezési kategóriák szerinti besorolása

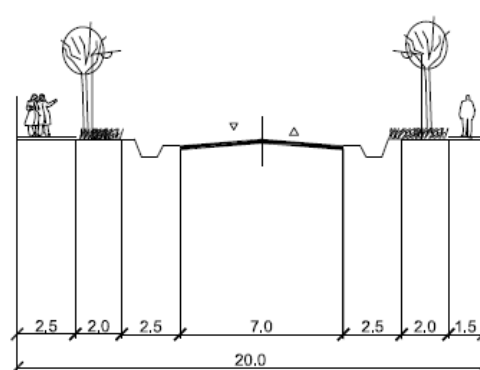
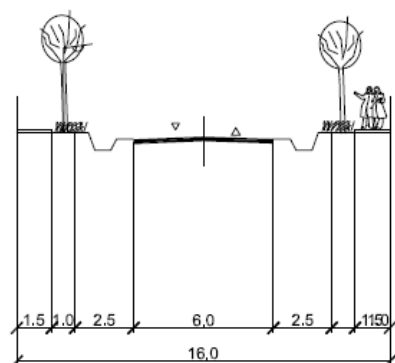
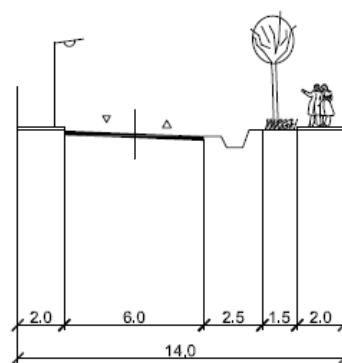
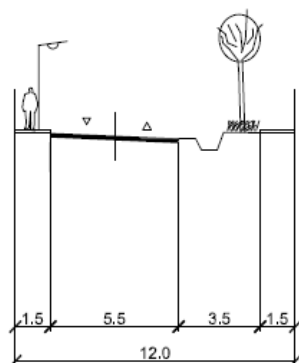
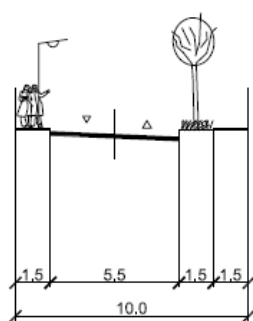
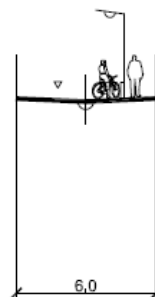
- országos főút (10sz. főút): K.III.C, B.III. b-C
- országos mellékutak (1104j., 11304j. utak): K.V.C, B.V. c-C
- tervezett térségi mellékút: K.V.C
- helyi gyűjtőutak: B.V. c-D
- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.D

7.számú függelék

Helyi utak mintakeresztszelvényei

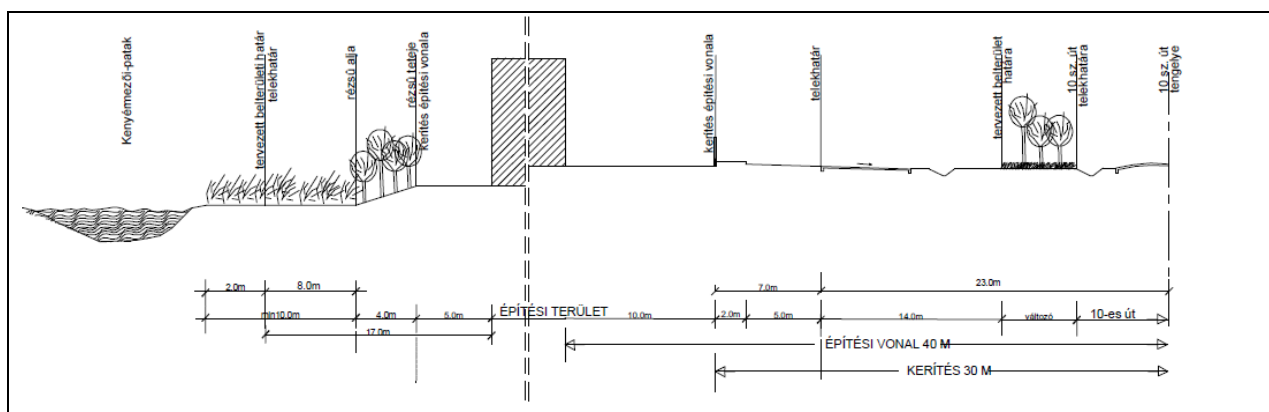


Erdősor utca



Helyi utak mintakeresztszelvényei

Mintakeresztmetszvény - Gksz/b építési övezet Kenyérmezői patak menti területére vonatkozó:



8.számú függelék

Piliscsaba Város Településképi kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet

9.számú függelék

Piliscsaba Önkormányzata Képviselő-testületének Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzat előírásait kiegészítő egyéb helyi rendeletei:

- 1) Piliscsaba természeti értékeinek védelméről és fenntartásáról szóló 2/2007. (II.20.) önkormányzati rendelet
- 2) A környezetvédelemről és a zajvédelemről szóló 2/2012 (I.31.) számú rendelet
- 3) Az avar és kerti hulladékok nyílttéri kezeléséről szóló 21/2011. (XI.29.) számú rendeletet
- 4) Építészeti örökség helyi védelméről szóló (16/2008. (X.30.) sz. Önkormányzati rendelet),
- 5) Állattartásról szóló 26/2013.(X.21.) Kt. sz. rendelet
- 6) A közösségi együttélés alapvető szabályaival kapcsolatos egyes önkormányzati rendeletek módosításáról 17/2013.(V.15.) sz. önkormányzati rendelete
- 7) A köztisztaságról szóló 4/1991. (IV.5.) számú önkormányzati rendelet
- 8) A közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 13/2003. (VI.17.) számú önkormányzati rendelet
- 9) A települési hulladékkal kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatásról szóló 19/2005 (IX. 16.) számú önkormányzati rendelet
- 10) A pihenőparkok és játszóterek használati rendjéről szóló 14/2011. (VII.14.) számú rendelet
- 11) A temetőkről és a temetkezési tevékenységről szóló 25/2011. (XII.20.) számú rendelet
- 12) Parkolásról szóló helyi önkormányzati rendelet
- 13) Az önkormányzat csatornarákötésről szóló helyi rendelete
- 14) Településképi kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet
- 15) Reklámok, cégérek, információs táblák elhelyezéséről szóló rendelet
- 16) Önkormányzat gazdasági tevékenységek elhelyezhetőségéről szóló rendelete
- 17) Önkormányzat fásításról szóló rendelete

10.számú függelék

A legfontosabb vonatkozó magasabb rendű jogszabályok

Településrendezéssel kapcsolatos főbb jogszabályok:

- 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK)
- 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.)
- 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 2005 évi LXIV törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről
- 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet a Telekalakításról
- 2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről

Közlekedéssel kapcsolatos főbb jogszabályok:

- A Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény
- Településrendezési tervek közlekedési munkarészei tartalmi követelmények ÚT 2-1.218:2003 útügyi műszaki előírás
- Közutak tervezése ÚT 2-1.201:2008 (KTSZ) útügyi műszaki előírás (országos közutakra kötelező)
- Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése ÚT 2-1.214:2004 útügyi műszaki előírás (országos közutakra kötelező)
- Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása ÚT 2-1.115:2004 útügyi műszaki előírás (országos közutakra kötelező)
- A parkolási létesítmények geometriai tervezése ÚT 2-1.210:2005 útügyi műszaki előírás
- Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet
- A közutak igazgatásáról szóló 19/1994 (V.31.) KHVM rendelet
- Nyomvonal jellegű építmények keresztezésének műszaki követelményeire vonatkozó általános érvényű hatósági előírások közzétételéről szóló 9004/1982. KPM-lpM e. közlemény
- MSZ 7487/3-80 és MSZ 7487/2-80 sz. Közmű és egyéb vezetékek elrendezése közterületen c. szabvány
- Mezőgazdasági földutak tervezése Műszaki irányelv (MI 08-0472-82)

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízvédelmi szempontból alapvető alkalmazandó főbb jogszabályok a településrendezési eszközök készítése, építésügyi munka során:

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
- 1995. évi LVII. Törvény a vízgazdálkodásról
- 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitásértékének számításáról
- 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól

- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról (önkormányzati feladatok 33-37. §)
- 5/2002. (X. 29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól
- 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól
- 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről
- 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről
- 45/2012. (V. 8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 6/2009. (IV. 14.) KvVM–EüM–FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről
- 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről
- 2003. évi LXXXIX. törvény a környezetterhelési díjról
- 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól
- 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról
- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezetségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Közművekkel, közművesítéssel kapcsolatos főbb jogszabályok:

- 123/1997. (VIII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról

- 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról
- 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról
- 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról
- 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról
- 9/2008. (II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról (VET)
- 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről
- 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet Vhr.19/A.§-a a szénhidrogén-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezet megállapításáról
- 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzata közzétételéről
- 14/2013. (IX. 25.) NMHH az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról
- 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet az elektronikus hírközlési építmények egyéb nyomvonalas építményfajtákkal való keresztezéséről, megközelítéséről és védelméről
- MSZ 7487/2-80 szabvány közmű és egyéb vezetékek elrendezése közterületen

Az örökségvédelemmel kapcsolatos legfontosabb jogszabály:

- 393/2012.(XII.30.) Korm. rendelet a régészeti örökség és műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról