**PILISSZENTIVÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
5/2016 (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Pilisszentiván község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**Első Rész**

**Általános Előírások**

1. **FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS Előírások**

1. **A SZABÁLYZAT HATÁLYA**
2. (1) A rendelet hatálya Pilisszentiván község közigazgatási területére terjed ki.
   1. A rendelet mellékletei:
      * + 1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2, SZT-3/A, SZT-3/B, SZT-3/C)
          2. melléklet: Sajátos jogintézmények
   2. A rendelet függelékei:
      * + 1. függelék: Művi értékvédelem
          2. függelék: Régészeti területek
          3. függelék: Természetvédelem
          4. függelék: Magyarázó ábrák
3. **ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**
4. (1) A rendelet alkalmazásában:
   * 1. Antenna: olyan eszköz, berendezés, vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.
     2. Antennatartó szerkezet: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
     3. Belterület: *A* település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó – a helyi építési szabályzatban kijelölt része.
     4. Épületpótló műtárgy: életvitelszerű tartózkodásra alkalmas, épületnek nem minősülő műtárgy
     5. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, telek, melynek mélysége nem éri el a 20 m-t.
     6. Kegyeleti park: korábban temetőként használt önálló terület, amely már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása szükséges, de temetés már nem történik. Síremlékei a távlatban is fenntartandók.
     7. Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része: a szabályozási tervben a közterület azon lehatárolt része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, fenntartani.
     8. Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
     9. Óriásplakát: EURO szabvány szerint 5,04x2,38 m méretű plakát
     10. Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
     11. Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
     12. Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
     13. Telekszélesség: előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
     14. Teraszház: Lejtős terepen épített ház, amely követi a lejtő vonalát, így a lépcsőzetes elrendezése miatt az alsó helyiségek zárófödéme teraszul szolgál a fentieknek.
     15. Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
     16. Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
     17. Üvegház: növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház
     18. Zárványtelek: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.
5. **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA**
6. (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:
   * 1. szabályozási vonal;
     2. belterülethatár, mely egyben övezethatár is;
     3. építési övezet, övezet határa és jele;
     4. építési hely;
     5. építési vonal;
     6. telek be nem építhető része;
     7. közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
     8. alábányászott terület;
     9. a kötelező megszüntető jel;
   1. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
      1. közigazgatási határ;
      2. védőtávolságok;
      3. művi értékvédelem
         1. műemlék épület és telke;
         2. műemléki környezet határa;
         3. nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
         4. helyi védett épület;
         5. helyi védelemre javasolt épület;
         6. helyi védett művi érték;
         7. helyi értékvédelmi terület határa;
         8. helyi védett utcakép;
      4. táj- és természetvédelem
         1. Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
         2. Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa;
         3. tájvédelmi körzet határa;
         4. fokozottan védett tájvédelmi körzet határa;
         5. tájképvédelmi terület határa;
         6. natura2000 terület határa;
         7. ex lege védett természeti érték;
         8. eurodiplomás terület határa;
      5. környezetvédelem
         1. felszínmozgás veszélyes terület határa;
   2. Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.
7. Sajátos jogintézmények:
   * 1. elővásárlási joggal érintett terület határa;
     2. beültetési kötelezettséggel érintett terület határa;
8. **BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS**
9. A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
10. **FEJEZET**

**Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

1. **ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
2. (1) Az országos művi értékvédelem alá eső építményeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.
   1. Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
   2. Műemléki környezet területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
3. **RÉGÉSZETI lelőhelyek**
4. A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
   1. A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
5. **Helyi védelem**
6. (1) A helyi védelem alatt álló értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.
   1. Helyi védelem alatt álló értékekre a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.
   2. A helyi védelem lehet:
      1. helyi területi védelem
         1. helyi értékvédelmi terület - he
         2. utcaképvédelmi terület - huv
      2. helyi egyedi védelem
         1. épület
         2. épületrész
         3. műtárgy
      3. helyi egyedi védelem - javaslat
7. (1) Helyi értékvédelmi területen a telekszerkezet védendő.
   1. Helyi értékvédelmi területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
   2. Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással.
   3. Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.
   4. Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen a homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű, ill. tégla- vagy kőburkolatú lehet. Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. A lábazat tégla-, kőburkolatú illetve festett lehet.

Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű illetve deszka. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép, azonos színű betoncserép illetve természetes pala lehet.

* 1. Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, továbbá klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el. Utcával párhuzamos gerincű épület utcára néző tetőfelületén – intézményi épület kivételével - napelem nem helyezhető el.
  2. Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el. Új bekötés légvezeték esetén is csak földkábel lehet.

1. (1) Helyi egyedi védelem a teljes épületre, az épület egy részére, részértékére (karakterhordozó épületek, vagy valamely műtárgyra terjed ki.
   1. A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. Az építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
   2. Helyi védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél
      1. az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.
      2. az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
      3. a homlokzat felületképzését;
      4. a homlokzat díszítő elemeit;
      5. a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
      6. a tornácok kialakítását;
      7. a lábazatot, a lábazati párkányt;
      8. az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
   3. Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el. Utcával párhuzamos gerincű épület utcára néző tetőfelületén napelem nem helyezhető el.
   4. Részleges védelem alatt álló épület állagmegóvása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítése, bővítése csak oly módon történhet, hogy a védelem alapjául szolgáló elem megőrzésre kerül.
   5. Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.
2. **REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA**
3. (1) A település közigazgatási területén reklám, hirdetőtábla, egyéb hirdető- és információs tábla elhelyezésénél a vonatkozó helyi rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.
   1. A település közigazgatási területén óriásplakát nem helyezhető el.
4. **FEJEZET**

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

1. **TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**
2. (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
   1. A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását, a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.
3. (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek és a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
   1. Védett területen
      1. tájba illeszkedő épület helyezhető el;
      2. meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
   2. Védett területen, valamint tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

1. **FEJEZET**

**környezetvédelmi előírások**

1. **KÖRNYEZETVÉDELEM**
2. (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
   * 1. a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
     2. következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken,
     3. a vonatkozó helyi rendeletben foglaltaknak megfelel.
   1. Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
   2. Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
      1. Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
      2. Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
      3. Állattartó épület, trágyatároló a felszíni vizek partélétől számított 50 méteren belül nem létesíthető.
      4. Külterületen állattartó épület, trágytároló felszíni vizek partélétől számított 100 méteren belül nem létesíthető.
   3. A település területén csak szigetelt rendszerű trágya- és takarmánytároló létesíthető.
   4. A vízparti és erózióérzékeny mezőgazdasági területeken növényzettel betelepített pufferzóna, védősáv kialakítása szükséges, amennyiben a vízfolyást töltés vagy depónia nem védi. A puffersáv lehet gyepesített vagy erdő, szélessége mindkét oldlon 10-40 m.
3. **FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME**
4. (1) A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a vonatkozó jogszabályban előírtakat.
   1. Az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérésének érdekében az Aranyhegyi- és Határréti patak felszíni víztest közvetlen vízgyűjtőterületén belül nem végezhető olyan tevékenység, amely a víztest ökológiai állapotát ronthatja.
5. **A TERMŐFÖLD VÉDELME**
6. (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
   1. Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
   2. A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
7. **HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS**
8. A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység kizárólag Kb-hull építési övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembe vételével.
9. **A ZAJ ELLENI VÉDELEM**
10. Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
11. **FEJEZET**

**Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, KAtasztrófavédelem**

1. **alábányászott TERÜLETEK**
2. (1) Az alábányászott területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
   1. A Szabályozási tervlapon jelölt alábányászott területtel érintett telkek és építési telkek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken 300 m2 bruttó alapterületet meghaladó épület esetében építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.
3. **felszínmozgás-veszélyes területek**
4. (1) A felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
   1. A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telkek és építési telkek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.
   2. A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és a lehatárolással közvetlenül szomszédos építési telkeken illetve telkeken szennyvíz-szikkasztás tilos.
   3. A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és a lehatárolással közvetlenül szomszédos építési telkeken, illetve telkeken a felszíni- és a csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.
5. **VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK**
6. (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
   * 1. közlekedési területek,
     2. közművek, közműlétesítmények,
     3. szennyvízátemelő.
   1. Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
   2. A szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 29.§ előírásai az irányadók.
7. **FEJEZET**

**A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények**

1. **Elővásárlási jog**
2. Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet 2.1. pont szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. melléklet 2.1. pontban megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.
3. **BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG**
4. Beültetési kötelezettség jegyezhető be - a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján - a 2. melléklet 2.2. pont szerinti ingatlanokra.
5. **TELEKALAKÍTÁS**
6. (1) A település építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, amennyiben a zárványtelek mérete – a (3) bekezdés figyelembe vételével - eléri az építési övezetben kialakítható minimális telekméretet.
   1. Új nyeles telek nyél (nyúlvány) nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt kialakítható telekméretnek megfelelő kell legyen.
   2. Közműterület és magánút céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
   3. Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.
   4. Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
   5. Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

1. **FEJEZET**

**közműellátás és Hírközlés**

1. **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**
2. (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
   * 1. vízellátás,
     2. vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
     3. energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
     4. elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

* 1. A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
  2. A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
     1. településképi megjelenésre,
     2. környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
     3. a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
  3. Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
     1. a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
     2. a meglevő közművek szükséges felújításáról,
     3. a csapadékvizek elvezetéséről,
     4. belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

* 1. A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
     1. a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
     2. az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
     3. új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
  2. A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
     1. az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
     2. a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
        1. 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
        2. 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali

fasor telepítését ne akadályozzák meg.

1. **VÍZELLÁTÁS**
2. (1) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
   * 1. csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
     2. fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően, kivételt tenni csak olyan foghíjként beépülő telek esetén lehet, ahol az utcában a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre.
   1. Beépítésre nem szánt területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás csak a szennyvíz-csatornahálózat kialakításával egyidejűleg létesíthető.
   2. Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
      1. dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
      2. azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
3. **SZENNYVÍZELVEZETÉS**
4. (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
   1. A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
5. (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
   1. Belterület már beépített területén a még nem csatornázott utcákban, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
      1. a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
         1. a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
         2. a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
         * ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni 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 a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
      2. a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
         1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
         2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
         3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
         4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
         5. ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
   2. Külterületen közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
6. (1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
   * 1. bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
     2. bűzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m

védőtávolság biztosítása szükséges.

* 1. Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
     1. beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

1. **FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS**
2. (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
   1. A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
   2. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
3. (1) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy
   * 1. az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
     2. a vízszállítás akadálymentes legyen.
   1. A nyílt árok fenekét és legfeljebb 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
4. **VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**
5. (1) Belterületen és külterületi beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
   * 1. műemléki környezetben
     2. helyi értékvédelmi területen, helyi utcakép védettség alatt álló területen
     3. sétáló utcává alakítandó utcában
     4. tájképvédelmi területen

a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

* 1. Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
  2. 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.
  3. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  4. Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

1. **FÖLDGÁZELLÁTÁS**
2. Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
3. **VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**
4. (1) Belterületen, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
   1. Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
   2. Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető:
      1. ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
      2. 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.
5. **VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**
6. (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:
   * 1. gazdasági területek kivételével antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető
     2. silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon ahhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el antenna.
   1. Beépítésre nem szánt területen antenna kizárólag kilátóval egybeépítve létesíthető, fa szerkezet felhasználásával.
7. **FEJEZET**

**Építés általános szabályai**

1. **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI**
2. (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
   1. A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat felülete.
   2. Két építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészének arányában.
   3. Terepszint alatti építmény csak zöldtetős fedéssel létesíthető, kivéve felette lévő terasz kialakítása esetén.
   4. Övezetekben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető.
3. **ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK**
4. (1) A település belterületén – kisvárosias lakó-, különleges területek, valamint Gksz2, Gksz3, Gksz4 építési övezetek kivételével – kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el.
   1. Az (1) bekezdésben meghatározott területeken alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének 20%-án, de legfeljebb 50 m2-en létesíthető.
   2. A település területén – gazdasági terület kivételével -
      1. műanyag hullámlemez;
      2. fémlemez fedés, kivéve vörösréz, horganylemez, vagy antracit színű nemes fémlemez;
      3. egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;
      4. aluminium trapézlemez;
      5. bitumenes zsindely, kivéve meglévő palatető cseréje

tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható.

* 1. A homlokzatfelújítás, homlokzatszínezés során a közterületről látható épülethomlokzat egésze legyen egységes.
  2. Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
  3. Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

1. (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
   * 1. parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,
     2. háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
        1. magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
        2. dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
     3. napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél– magastető esetén a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.
   1. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
      1. a telkek előkertjében,
      2. a telkek udvarán,
      3. az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

* 1. Lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületpótló műtárgy a település egész területén – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

1. **TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, TÁMFAL, KERÍTÉS**
2. (1)Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
   1. Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben – igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
   2. Támfal kialakítása során a természetes terepszint
      1. felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
      2. lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,

de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

* 1. Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,0 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.
  2. Az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 1,5 m magasságig építhető.
  3. Támfalgarázs csak abban az esetben építhető, amennyiben a létesítendő támfalgarázs helyén a terep legalább 15%-os lejtésű.
  4. A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

1. (1) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.
   1. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,60 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
   2. Zöldterületen legalább 90%-ban áttört kerítés építhető.
   3. Sportpálya területén labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
   4. A kerítések színe a természetes színekhez alkalmazkodó legyen, ha erről az övezeti előírások külön nem rendelkeznek.
2. **BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY**
3. (1) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a tömbre jellemző beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, ha az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
   1. Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
   2. Ikres beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben ikerépület egyik részét átalakítani, bővíteni, felújítani oly módon lehet, hogy az az átalakítással nem érintett épületrészhez illeszkedjen.
   3. Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
   4. Új épület előkerti építési vonalának – részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
   5. Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m.
   6. Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal 5 m.
   7. Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0 méter.
   8. Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 16 m szélességet el nem érő építési telek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter, 12 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
   9. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épület az építési helyen belül szabadon álló módon is elhelyezhető.
   10. Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje 3,0 m.
   11. Az építési övezetek építési telkein az építési helyen kívül elhelyezkedő helyi védelem alatt álló építmények, építményrészek fenntarthatók, megőrzendők.
   12. Az építési övezetek területén, amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt helyen helyezhetők el.
   13. Azon övezetekben, ahol a beépítési mód nem került meghatározásra, ott a szabadonálló beépítésre vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

**MÁSODIK RÉSZ**

**Részletes övezeti előírások**

1. **FEJEZET**

**Beépítésre szánt területek**

1. **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT terület**
2. (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
   * 1. Kisvárosias lakóterület (Lk)
     2. Kertvárosias lakóterület (Lke)
     3. Településközpont terület (Vt)
     4. Intézményi terület (Vi
     5. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
     6. Különleges területek
        1. temető (K-T)
        2. lovassportterület (K-Lsp)
        3. szabadidőközpont (K-Szk)
3. **KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET**
4. (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
   1. Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. lakó;
      2. kereskedelmi, szolgáltató
      3. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
      4. szállás jellegű;

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 m2 bruttó szintterületen helyezhető el.
  2. Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
  3. Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
     1. közműpótló műtárgy
     2. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
     3. állatól, állatkifutó;
     4. trágyatároló, komposztáló;
     5. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
     6. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
  4. Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el kerti építmény.
  5. Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
  6. A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| Lk1 | SZ | 3000 | 30 | 30 | 40 | 10,0 | 20 |

SZ - szabadonálló beépítés

* 1. Lk1 építési övezet építési telkein gépjárműtároló önálló épületben is elhelyezhető.

1. **KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET**
2. (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
   1. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. lakó;
      2. helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
      3. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
      4. kulturális;
      5. szállás jellegű;
      6. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 100 m2 bruttó szintterületen helyezhető el.
  2. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
  3. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
  4. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 15%-nál nagyobb meredekségű lejtőszakaszon teraszház építhető, amennyiben az egymástól eltolt teraszos épületelemek közötti távolság legalább 7,0 m. Teraszház csak meglévő épület bővítésével építhető, legfeljebb 1 tetőterasz létesítésével.
  5. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t, kivéve teraszház esetén, ahol az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 9,0 m-t. Teraszház esetén az eltolt épületelemek lejtő felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 6,0 m-t.
  6. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.
  7. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
  8. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
  9. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
     1. húsfüstölő;
     2. trágyatároló, komposztáló;
     3. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
     4. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
  10. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
      1. állatól;
      2. kerti építmény.
  11. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
      1. állatól;
      2. kerti építmények;
      3. mosókonyha;
      4. nyárikonyha;
      5. gépjármű- és egyéb tároló épület.
  12. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
  13. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m2 bruttó alapterületű lehet – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
  14. A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| Lke1 | O | 700 | 16 | 30 | 30 | 5,0 | 50 |
| Lke2 | O | 700 | 16 | 25 | 25 | 5,0 | 55 |
| Lke3 | O | 550 | 16 | 30 | 30 | 5,0 | 50 |
| Lke4 | SZ | 700 | 18 | 30 | 30 | 5,0 | 50 |
| Lke5 | IKR | 550 | 16 | 30 | 30 | 5,0 | 60 |

K kialakult beépítés

O oldalhatáron álló beépítés

SZ szabadon álló beépítés

IKR ikres beépítés

* 1. Lke1 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.
  2. Lke2 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.
  3. Lke4 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

1. **TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET**
2. (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
   1. Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. lakó;
      2. igazgatási, iroda;
      3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás;
      4. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
      5. kulturális, közösségi szórakoztató;
      6. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
  2. Településközpont terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
  3. Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.
  4. Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
     1. húsfüstölő;
     2. trágyatároló, komposztáló;
     3. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  5. Településközpont terület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
     1. állatól;
     2. kerti építmény.
  6. Településközpont terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
     1. állatól, állatkifutó;
     2. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
     3. kerti építmények;
     4. mosókonyha;
     5. nyárikonyha;
     6. gépjármű- és egyéb tároló épület.
  7. Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
  8. A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| Vt1 | O | 700 | 16 | 40 | 40 | 5,0 | 10 |
| Vt2 | O | 550 | 16 | 30 | 30 | 5,0 | 30 |
| Vt3 | SZ | 700 | 16 | 30 | 30 | 5,0 | 30 |

O oldalhatáron álló beépítés

SZ szabadonálló beépítés

* 1. Vt1 építési övezet építési telkein egy épületben újonnan legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
  2. Vt2 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
  3. Vt2 építési övezet építési telkein a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
  4. Vt3 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

1. **INTÉZMÉNY TERÜLET**
2. (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
   1. Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. igazgatási, iroda;
      2. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
      3. kulturális, közösségi szórakoztató;
      4. kereskedelmi, szolgáltató;
      5. lakó;
      6. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Intézmény terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
  2. Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
  3. Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) a)-d) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhető el.
  4. Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
  5. Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| Vi1 | SZ | 2000 | 30 | 40 | 40 | 7,0 | 30 |
| Vi2 | SZ | 2000 | 30 | 35 | 35 | 7,0 | 30 |
| Vi3 | SZ | 1500 | 30 | 30 | 30 | 5,0 | 30 |
| Vi4 | SZ | 550 | 20 | 35 | 35 | 7,0 | 30 |

SZ - szabadonálló beépítés

* 1. Vi2 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyob épületmagasság sportcsarnok, uszoda építése esetén 12,0 m.
  2. Vi3 építési övezet építési telkein az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.

1. **KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET**
2. (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
   1. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
      2. kereskedelmi, szolgáltató;
      3. igazgatási, iroda;
      4. gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;

rendeltetést is tartalmazhat

* 1. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
  2. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
  3. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
  4. A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| Gksz1 | SZ | 3000 | 30 | 50 | 50 | 7,0 | 20 |
| Gksz2 | SZ | 3000 | 30 | 40 | 50 | 5,0 | 20 |
| Gksz3 | SZ | 3000 | 30 | 35 | 60 | 7,0 | 20 |
| Gksz4 | O | 3000 | 30 | 35 | 60 | 10,0 | 20 |
| Gksz5 | O | 3000 | 30 | 35 | 60 | 7,0 | 20 |

SZ szabadonálló beépítés

O oldalhatáron álló beépítés

* 1. Gksz4 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.

1. **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**
2. (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
   * 1. temető (K-T)
     2. lovassportterület (K-Lsp)
     3. szabadidőközpont (K-Szk)
   1. A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.
3. **KÜLÖNLEGES TERÜLET – Temető**
4. (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
   1. Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló;
      2. kegyeleti

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
  2. A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| K-T | SZ | 10 000 | 80 | 10 | 10 | 5,0 | 40 |

SZ - szabadonálló beépítés

* 1. K-T építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
  2. K-T építési övezetben övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 2,5 méterrel túlléphető.

1. **KÜLÖNLEGES TERÜLET – LOVASSPORT TERÜLET**
2. (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
   1. Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. lovassportot kiszolgáló;
      2. szállás jellegű;
      3. lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 30%-án helyezhető el.
  2. Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
  3. A különleges terület – lovassport terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| K-Lsp | SZ | 5000 | 30 | 10 | 10 | 5,0 | 40 |

SZ - szabadonálló beépítés

* 1. K-Lsp építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
  2. K-Lsp építési övezetben istálló építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság legnagyobb mértéke 11,5 méter.

1. **KÜLÖNLEGES TERÜLET – Szabadidőközpont TERÜLET**
2. (1) Különleges terület – szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
   1. Különleges terület – szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
      1. sport;
      2. közösségi szórakoztató, kulturális;
      3. a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
      4. szállás jellegű

rendeltetést is tartalmazhat.

* 1. Különleges terület – szabadidőközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
  2. A különleges terület – szabadidőközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezeti jele** | **Beépítés módja** | **Kialakítható telek legkisebb területe**  **(m²)** | **Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)** | **Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)** | **Zöldfelület legkisebb mértéke (%)** |
| K-Szk | SZ | 10 000 | 60 | 10 | 10 | 5,0 | 60 |

SZ - szabadonálló beépítés

* 1. K-Szk építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
  2. K-Szk építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 10%-án helyezhető el.

1. **FEJEZET**

**Beépítésre Nem szánt területek**

1. **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
2. A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
   * 1. Zöldterület
        1. Közpark (Zkp)
        2. Közkert (Zkk)
     2. Erdőterületek
        1. Védelmi (Ev)
        2. Közjóléti (Ek)
     3. Mezőgazdasági területek
        1. Általános mezőgazdasági terület (Má)
        2. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
     4. Vízgazdálkodási terület:
        1. Vízbázis (Vb)
     5. Különleges beépítésre nem szánt terület
        1. Kegyeleti park (Kb-Ke)
        2. Sportterület (Kb-Sp)
        3. Hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)
     6. Közlekedési és közműterület
        1. Közúti (KÖu)
        2. Kötöttpályás (KÖk)
3. **ZÖLDTERÜLET**
4. (1) Zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület. A zöldterületek nagyságuk, az ott elhelyezhető rendeltetésük alapján:
   * 1. Közpark (Zkp)
     2. Közkert (Zkk)
   1. Zöldterület övezeteinek telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
   2. Zöldterület övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
      1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
      2. közműpótló műtárgy,
      3. hulladéktartály-tároló,
      4. kerti építmény,
      5. komposztáló,
      6. zászlótartó oszlop.
   3. Zkp övezetben elhelyezhető
      1. a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
      2. a terület fenntartásához szükséges építmény,
      3. vendéglátó épület.
   4. Zkp övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:
      1. Beépítési mód SZ
      2. Beépíthető telek legkisebb területe 50000 m2
      3. Beépíthető telek legkisebb szélessége 50 m
      4. Beépítettség legnagyobb mértéke 2%
      5. Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%
      6. Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m
   5. Zkp övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
   6. Zkk övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy.
   7. Zkk övezetben épület nem helyezhető el.
5. **ERDŐTERÜLET – VÉDELMI ERDŐ**
6. (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
   1. Ev övezetben épület nem helyezhető el.
   2. Ev övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.
   3. Ev övezetben parkoló nem létesíthető.
7. **ERDŐTERÜLET – KÖZJÓLÉTI ERDŐ**
8. (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
   1. Ek övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.
   2. Ek övezetben épület nem helyezhető el.
9. **ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**
10. (1) A Szabályozási terven Má-sz jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
    1. Má-sz övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
    2. Má-sz övezetben épület nem helyezhető el.
11. (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
    1. Má-gy övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
    2. Má-gy övezetben épület nem helyezhető el.
    3. Má-gy övezetben állattartó karám, állatitató elhelyezhető.
12. **KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**
13. (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
    1. Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető építmények:
       1. kertészeti termelés építményei;
       2. szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
       3. az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás építményei,
       4. állattartás épületei.
    2. Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a (2) bekezdésben meghatározott építmények mellett lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, amennyiben a telek az övezeti előírásoknak megfelel.
    3. Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
    4. Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
    5. Kertes mezőgazdasági övezeteiben épület csak a telekhatártól legalább 3 méterre helyezhető el.
    6. Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
    7. Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. Tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.
    8. Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
       1. Beépítési mód szabadon álló
       2. Kialakítható telek legkisebb területe 1500 m2
       3. Kialakítható telek legkisebb szélessége 16 m
       4. Beépítettség legnagyobb mértéke 3%
       5. Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m

lakóépület esetén 5,0 m.

* 1. Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1400 m2-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
  2. Mk övezet telkein legfeljebb egy épület, valamint egy állattartó épület építhető. 3000 m2 területet meghaladó telek esetében a telken két épület, valamint egy állattartó épület építhető.
  3. Mk övezet telkein lakó rendeltetésű épület építésének feltétele
     1. Beépíthető telek legkisebb területe 3000 m2
     2. Beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m
     3. Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m
  4. Mk övezet telkein építmény a közterületi telekhatártól mért 5 mélységű előkert meghagyásával helyezhető el.

1. **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**
2. (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
   * 1. Vízbeszerzési terület (Vb)
   1. Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el
      1. Beépítettség legnagyobb mértéke 1%
      2. Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m
   2. A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
   3. A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
3. **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**
4. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
   * 1. kegyeleti park (Kb-Ke)
     2. sportterület (Kb-Sp)
     3. hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)
5. **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KEGYELETI PARK**
6. (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – kegyeleti park a Szabályozási terven Kb-Ke jellel jelölt övezet, mely a már lezárt, használaton kívüli temetőket, illetve a kálvária dombot jelöli.
   1. Kb-Ke övezetben új épület nem helyezhető el, kizárólag csak kegyeleti jellegű műtárgyak.
7. **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – SPORTTERÜLET**
8. (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
   1. Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető építmények:
      1. sportépítmények és kiszolgáló létesítményei;
      2. a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények.
   2. Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
   3. Kb-Sp övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
      1. Beépítési mód SZ
      2. Beépíthető telek legkisebb területe 5000 m2
      3. Beépíthető telek legkisebb szélessége 50 m
      4. Beépítettség legnagyobb mértéke 2%
      5. Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m
      6. Zöldfelület legkisebb mértéke 40%
   4. Kb-Sp övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
   5. Kb-Sp övezetben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
      1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
      2. közműpótló műtárgy,
      3. hulladéktartály-tároló,
      4. kerti építmény,
      5. komposztáló,
      6. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
9. **KÜLÖNLEGES beépítésre nem szánt TERÜLET –   
   HULLADÉKgazdálkodási terület**
10. (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-Hull jellel jelölt övezet, mely kizárólag a hulladék átvételére, ideiglenes elhelyezésére és tárolására, valamint az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
    1. Kb-Hull övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
       1. Beépítési mód SZ
       2. Kialakítható telek legkisebb területe 5000 m2
       3. Kialakítható telek legkisebb szélessége 50 m
       4. Beépítettség legnagyobb mértéke 5%
       5. Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m
       6. Zöldfelület legkisebb mértéke 40%
    2. Kb-Hull övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
    3. Kb-Hull övezetben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
       1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
       2. közműpótló műtárgy,
       3. kerti építmény,
       4. komposztáló.
11. **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**
12. (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
    1. Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
    2. Köu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m.
    3. A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Út | kategória | Közlekedési terület szélessége | Védőtávolság | |
| belterület | külterület |
| 10.sz. főút | Országos főút | Meglévő | - | 100m-100m |
| 1107. j. Pilisvörösvár – Pilisszentiván összekötő út | Országos mellékút | Meglévő | - | 50m-50m |
| 1107. jelű út belterületi szakasza (Szabadság út, Tópart utca) | Települési gyűjtőút | Meglévő | - | - |
| Jóreménység utca, Óvoda utca | Települési gyűjtőút | Meglévő | - | - |
| Minden egyéb út melyről ingatlanok nyílnak |  | Meglévő  (3-12 m) | - | - |
| Gyalogutak |  | Meglévő |  |  |
| Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal | - | - | 50m-50m | 50m-50m |

* 1. Új közforgalom elől el nem zárt magánút a vonatkozó jogszabályok szerinti szélességgel alakítható ki. A magánút szélessége nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
  2. Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, mely területeken a várakozóhelyek – a rendeletben meghatározott mértékben – megválthatók az OTÉK-ban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján
  3. A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
  4. Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető.

**HARMADIK RÉSZ**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

1. (1) E rendelet 2016. május 1-én lép hatályba.
   1. Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Pilisszentiván község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2010. (XII.14) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

P. Révay Gyöngyi dr. Peller György

alpolgármester jegyző

Kihirdetve:

Pilisszentiván, 2016. április 19.

dr. Peller György

jegyző

**MELLÉKLETEK**

**1. MELLÉKLET AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Szabályozási terv (SZT-1. SZT-2, SZT-3/A, SZT-3/B, SZT-3/C)**

**2. MELLÉKLET AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Sajátos jogintézmények**

**2.1. Elővásárlási joggal érintett terület**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ssz** | **Helyrajzi szám** | **Fekvés** | **Településrendezési cél** |
| 1. | 828/1 | Szabadság út | Településközpont bővítése |

**2.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek**

* a Tópart utcától délre elhelyezkedő 1538 hrsz-ú ingatlan
* a Slötyitől keletre elhelyezkedő 1481, 1483 és 1484 hrsz-ú ingatlan

**Függelékek**

**1. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez**

**Művi értékvédelem**

**1.1. Országos védelem**

Az nyilvántartása szerint Pilisszentiván országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ssz.** | **Funkció** | **Cím** | **Hrsz** | **Törzs-szám** | **Műemléki környezet** |
| **1.** | római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom | Szabadság út 87. | 3 | *11644* | 1, 4/2, 7 |

**1.2. Helyi védelem**

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet; 9/2011.(05.10.) Kt. sz. rendelet kiegészítéséről), melyben az alábbi védett illetve védelemre javasolt értékeket nevezi meg.

***1.2.1. Helyi védett építmények***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ssz.** | **Megnevezés** | **Cím** | **Hrsz** | **Helyi védelem kiterjed** |
| **1** | Parókia épületegyüttese | Szabadság út 89. | 7. | az épület teljes egészére |
| **2** | Kápolna és kálvária épületegyüttese | — | 333 | az épületegyüttes és a terület teljes egészére és a környező erdőre |
| **3** | Tájház | Szabadság út 86./B | 404/1 | az épület teljes egészére |
| **4** | Kőkeresztek és Bildstockok | — | — | a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztekre és képkövekre |
| **5** | Az Új temető felé vezető híd | — | — | a híd teljes szerkezetére |
| **6** | Templomhegyi erdő |  | 5/2, 14 | az erdő teljes területére |
| **7** | Területi védelem | Szabadság út | — | településszerkezeti és településképi védettség az utca teljes területén |
| **8** | Utcakép | Bányász utca | — | településképi védettség az alábbi szakaszon Bányász u. 20-32. |
| **9** | Lakóépület | Szabadság út 50. | 784 | a főépület egészére; homlokzat visszaállítandó |
| **10** | Lakóépület | Szabadság út 56. | 774 | a főépület egészére |
| **11** | Lakóépület | Szabadság út 79. | 999/9 | az utcai épületszárnyra és bolt. pincére |
| **12** | Lakóépület | Szabadság út 82. | 422/2 | a főépület egészére |
| **13** | Lakóépület | Szabadság út 83. | 1001 | az épület egészére |
| **14** | Lakóépület | Szabadság út 117. | 25/1 | az épület egészére és boltozott pincére |
| **15** | Lakóépület | Szabadság út 123. | 33 | a főépület egészére és a boltozott pincére |
| **16** | Lakóépület | József Attila utca 16. | 466/2 | a főépület egészére |
| **17** | Lakóépület | József Attila utca 18. | 466/1 | a főépület egészére |

***1.2.2. Helyi védelemre javasolt épületek***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ssz.** | **Megnevezés** | **Cím** | **Hrsz** | **Helyi védelem kiterjed:** |
| **1** | lakóépület | Szabadság út 12. | 714 | az utcai traktusra és az utcai homlokzatra |
| **2** | lakóépület | Szabadság út 14. | 716/1 | az utcai traktusra és az utcai homlokzatra |
| **3** | lakóépület | Szabadság út 15. | 913 | a főépület egészére, a melléképületre és a pincére |
| **4** | lakóépület | Szabadság út 22. | 813 | a főépület egészére, a melléképületre és a pincére |
| **5** | lakóépület | Szabadság út 27. | 926 | a főépület egészére |
| **6** | lakóépület | Szabadság út 33. | 936/2 | a főépület egészére |
| **7** | lakóépület | Szabadság út 46. | 788 | az utcai homlokzatra |
| **8** | lakóépület | Szabadság út 48. | 786/2 | a főépület egészére és a melléképületekre |
| **9** | Gyémánt étterem | Szabadság út 60. | 770, 769/1 | utcai homlokzat és kapualj |
| **10** | lakóépület | Szabadság út 61. | 980 | a főépület egészére |
| **11** | lakóépület | Szabadság út 70. | 759 | az utcai és udvari épületszárny egészére |
| **12** | keresk. ép. | Szabadság út 88. | 88 | az épület utcai traktusára |
| **13** | lakóépület | Szabadság út 91. | 8/1 | az utcai épületre, kerítésre, boltozott pincére |
| **14** | lakóépület | Szabadság út 96. | 377 | a főépület egészére |
| **15** | lakóépület | Szabadság út 99. | 12 | az udvari épületrészre |
| **16** | lakóépület | Szabadság út 103. | 15/4 | az épület utcai traktusára |
| **17** | lakóépület | Szabadság út 106. | 362 | a főépület egészére |
| **18** | lakóépület | Szabadság út 119. | 29 | az épület egészére és boltozott pincére |
| **19** | lakóépület | Szabadság út 131. | 43 | az épület egészére |
| **20** | lakóépület | Szabadság út 136. | 329 | az épület egészére |
| **21** | lakóépület | Szabadság út 138. | 328 | az utcai épületszárnyra |
| **22** | lakóépület | Szabadság út 140. | 327 | az utcai épületszárnyra |
| **23** | lakóépület | Szabadság út 199. | 127/2 | az épület utcai traktusára |
| **24** | lakóépület | Szabadság út 237. | 166 | az épület utcai traktusára |
| **25** | lakóépület | Bányatelep 2. | 825 | az épület egészére (toldalékok nélkül) |
| **26** | orvosi rendelő | Bányatelep 3. | 826 | az utcai homlokzatra |
| **27** | lakóépület | József A. utca 7. | 407 | az utcai homlokzatra |
| **28** | lakóépület | József A. utca 9. | 403 | a főépület egészére |
| **29** | lakóépület | József A. utca 11. | 402 | az utcai homlokzatra |
| **30** | lakóépület | József A. utca 24/A. | 458/2 | az utcai homlokzatra |
| **31** | lakóépület | József A. utca 26. | 457 | az utcai homlokzatra |
| **32** | lakóépület | József A. utca 58. | 430 | kő támfalra és kerítésre |
| **33** | lakóépület | Köztársaság köz 2. | 391 | a főépület egészére |
| **34** | lakóépület | Bányász utca 2. | 719/1 | az utcai homlokzatra |
| **35** | lakóépület | Bányász utca 13. | 793 | az épület egészére |
| **36** | lakóépület | Bányász utca 20. | 731/1 | az utcai homlokzatra |
| **37** | lakóépület | Bányász utca 22. | 732 | az utcai homlokzatra |
| **38** | lakóépület | Bányász utca 24. | 733 | a főépület egészére |
| **39** | lakóépület | Bányász utca 26. | 735/2 | az utcai homlokzatra |
| **40** | lakóépület | Bányász utca 30. | 738/1 | a főépület egészére |
| **41** | lakóépület | Bányász utca 32. | 739/1 | a főépület egészére |
| **42** | lakóépület | Bányász utca 46. | 746/4 | a főépület egészére, a melléképületre és a pincére |
| **43** | lakóépület | Bányász utca 58. | 751/2 | a főépület egészére |
| **44** | lakóépület | Napközi köz 9. | 404/2 | az utcai homlokzatra |

**2. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez**

**Régészeti lelőhelyek**

| **Ssz** | **Lelőhely neve** | **Hrsz** | **Azonosító** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Karlsberg | 1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9 | 11173 |
| **2.** | Dózsa köz 1. | 787/2 | 58416 |
| **3.** | Hárs-erdő | 0100/2 | 82127 |

**3. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez**

**Természetvédelem**

**3.1. Védett természeti területek**

*Európa diplomás terület – Szénás-hegycsoport*

025/2; 030/1,2; 031/1,2a,b; 032; 033; 058a,b; 059/2; 061a,b; 067; 068; 069/3,7a,b; 9a,b; 070; 071; 072/1,2; 073/1-3; 073/5-7; 073/9-24; 074a,b; 075; 076/1,2; 077; 085/2; 090; 091/1; 093a-d,f; 095/1; 0100/2a,b

*Budai Tájvédelmi körzet területe*

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 069/9, 070, 071, 072/1, 072/2, 074, 075, 077, 084, 090, 093, 0100/2, 025/2, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 052/1, 059/2, 073/1, 073/10- 19, 073/2, 073/20-27, 073/3, 073/5-7, 073/9, 076/1, 076/2, 085/2, 091/1, 092/2, 095/1, 098/1

*Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe*

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 071, 072/1, 074, 0100/2, 025/2, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 059/2

**3.2. Ex lege védett területek**

Források:

* Hársas-forrás a Hosszúrét erdőben
* Bükkös-forrás a Köves-ároktól délre

**3.1. Natura 2000 területek**

*Budai-hegység*

(HUDI20009)

025/2, 028/4, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 032, 033, 068, 069/3, 069/7a, 070

**4. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez**

**Magyarázó ábrák**

1. ábra: Tereprendezés

