

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 9-11.
LEVÉLCÍM: 1364 BUDAPEST, PF. 338.
TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

PILISSZENTIVÁN

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

IV. KÖTET

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Véleményezési eljárást követően véglegesített tervdokumentáció



BUDAPEST, 2010. december

PILISSZENTIVÁN
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Tsz.: I-494-1/2008.

Városrendezés:	András István TT1 01-0525/06 Balla Mariann TT2 01-4620/05 Rektor Árpád	  
Közlekedés:	Pető Zoltán K1d-1 01 2321/13 Neszádeli Péter <i>u.</i>	 
Közművek:		
<i>Vízellátás-csatornázás:</i>	Fodor Sarolta TV-T 01-4016/12 Román Péter	 
<i>Energiaellátás:</i>	Pető László Te -T 01-9743/13	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Pogány Aurél TK 01-5060 Niedetzky Andrea K/2 01-5152 /12	 
Munkatársak:	Faragó Péterné, Pizág Csaba, Dudásné Elek Teréz, Ujváriné Barabás Ágnes	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	
Altervezők:		
<i>Táv- és hírközlés:</i>	H-Wave Kft. Hódos Jenő HI-T, TRh-T, V-korlátozott	
<i>Régészet:</i>	ALKMAEON FORTIS Kft. Adorjánné dr. Gyuricza Anna Sz-56/2008	

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2010. december

**Pilisszentiván község Önkormányzata képviselő-testületének
12/2010. (XII.14.) Önkormányzati rendelete**

**Pilisszentiván Építési Szabályzatának
megállapításáról**

Pilisszentiván község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 7.§ (3) bekezdés c.) pontjában foglaltak alapján, a Pilisszentiván Építési Szabályzatról (a továbbiakban: *PÉSZ*) az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
1. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK
A rendelet hatálya és alkalmazása**

1. § (1) A PÉSZ hatálya kiterjed Pilisszentiván (a továbbiakban: a község) teljes közigazgatási területére.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

A PÉSZ mellékletei

2. § A PÉSZ

- a) **1. számú melléklete** - Pilisszentiván szabályozási terve (a továbbiakban: PSZT),
- b) **Függelék** - helyi védelemre javasolt értékek.

Fogalommeghatározások

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Homlokzatmagasság: Az adott homlokzat függőleges felületre vetített – terepcsatlakozás feletti – vetületi felületének (F) és az ezen vetületi felület vízszintesen mért hosszának (L) aránya (F/L érték), melynek számításánál az egyes homlokzatfelületeket az építménymagasság megállapítására vonatkozó előírások szerint kell meghatározni.

2. Szintterületi mutató: Épület összes bruttó szintterületének és a telekterületének hányadosa.

3. Kertépítészeti terv: Tervezési jogosultsággal rendelkező szaktervező által készített szöveges és rajzi munkarészből álló, 1:200 vagy 1:250 méretarányban készülő terv, amelynek tartalmi követelményei az alábbiak: Vizsgálati tervlap: a jellemző tereppontok magasságának megjelölésével, a meglévő növényállomány felmérésével és értékelésével. Kertépítészeti terv: tereprendezési tervi munkarésszel, amely tartalmazza a tervezett terepmagasságokat, növénykiültetési tervi munkarésszel, amely tartalmazza a tervezett növényzet térbeli elrendezését a növényfajták megjelölésével és kertrendezési javaslattal, amely bemutatja a kerti tereket és azok épített- (kerti burkolatok, műtárgyak, kertberendezési tárgyak) és természeti (növényzettípusok és –csoportok) elemeit. A terv szöveges munkarésze a terv műszaki leírása területkimutatási számításokkal, részletes zöldfelület-számítást alátámasztó méretezett számítási segédlettel.

4. Óriásplakát: EURO szabvány szerint 5,04x2,38 m méretű.

2. TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

4. § (1) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telek abban az esetben is kialakítható, ha a telekterület az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken.

(2) Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

(3) Magánút csak úgy létesíthető, ha a telekrendezéssel nem érintett – kialakítandó magánút melletti – szomszédos telek építési övezet szerinti beépíthetősége nem csökken.

(4) Kertes mezőgazdasági területen PSZT-n ábrázolt telekosztási javaslatától eltérő építési telek a tömb egészére kiterjedő telekalakítási terv alapján alakítható ki.

(5) Új tömb kialakítása esetén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(6) Kialakult tömbben kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

(7) Teleknyúlvány 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50,0 méternél hosszabb nem lehet.

(8) Új nyúlványos telek nyúlvány nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt telekméretnek megfelelő legyen.

3. A BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Kötelező elvi építési engedély

5. § A település egységes táji és építészeti arculatának alakítása érdekében utcaképet módosító beavatkozást, valamint a helyi területi védelem és egyedi helyi védelem alatt álló elemek külső megjelenését módosító építést a főépítész és a Tervtanács előzetesen véleményezi.

A telekalakítás és építés általános feltételeire vonatkozó szabályok

6. § (1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni a PSZT-n jelölt, „tervezett szabályozási vonal” által érintett telken csak a közterület céljára történő lejegyzést, illetve a telekrendezést követően lehet.

(2) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Épület magánút felőli homlokzatát úgy kell kezelni, mintha közterületi homlokzat lenne.

(3) Amennyiben egy telek egynél több keretövezetbe tartozik, a beépítési paraméterek számításánál és a beépítési feltételek meghatározásánál az övezethatárt úgy kell tekinteni, mintha ez telekhatár lenne.

(4) 12,0 m-nél kisebb szélességű, vagy 16,0 m-nél kisebb mélységű telken épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnél kisebb kialakult telken csak egy épület és csak egy rendeltetési egység helyezhető el.

(6) A szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,
- b) az első pinceszintnek minősülő építményszint-területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 30 m²,
- c) az előírt személygépjármű-tároló területe a helyi parkolási rendeletben megengedett mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²
- d) az első pinceszint egyéb területeinek 50%-a.

(7) Többszintes tetőtér-beépítés esetén Tervtanácsi állásfoglalás szükséges.

(8) A közterületi telekhatártól mért 5,0 m-es teleksávban támfalgarázs szélessége nem haladhatja meg sem a 7,0 m-t, sem a telek homlokvonalára hosszának 1/3-át.

Az építési hely meghatározásának szabályai

7. § (1) Ha a PSZT nem jelöl beépítést tiltó egyéb rendelkezést (pl. nem beépíthető telekterület), akkor az építési helyet a jelen rendeletben megfogalmazott, az építési övezet elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalaira vonatkozó előírások határozzák meg.

(2) Az elő-, oldal- és hátsókertek minimális mérete az építési övezeti előírások és a PSZT eltérő rendelkezése hiányában:

- a) az előkert mérete:
 - aa) az új beépítésű területen: beépítésre szánt területen: 5,0 m, beépítésre nem szánt területen 10,0 m;
 - ab) kialakult beépítésű területen: az érintett utcaszakaszon: a kialakult jellemző méret;
- b) az oldalkert mérete:
 - ba) oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazásának előírását tartalmazó építési övezetekben oldalkert legkisebb szélessége az előírt min. telekszélesség felével megegyező telekmélységben az építménymagasság (H) értékének megfelelő, annál nagyobb telekmélységben min. 6,0 m,
 - bb) szabadon álló beépítési mód alkalmazásának előírását tartalmazó építési övezetekben oldalkert legkisebb szélessége legalább 3,0 m lehet,
- c) a hátsókert mérete:
 - ca) nem lehet kisebb az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékénél, valamint a hátsókertre néző homlokzat tényleges magasságánál, de legalább 6,0 m-nél.

(3) Az előkertben elhelyezhető építmények:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybeépített hulladékgyűjtő-edénytároló.

(4) Előkertben és építési helyen kívül, telekhatár menti 1,0 m széles területsávban

- a) melléképítmények,
- b) antenna,
- c) sátor,
- d) reklámhordozó nem helyezhető el.

(5) A telek közterületi telekhatárától 40 méternél, ha pedig a telek mélyebb, mint 100 m, akkor 60 méternél távolabb eső telekrészben kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.

A közművesítéssel kapcsolatos előírások

8. § (1) Beépítésre szánt területeken új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén lehet.

(2) Külterületen a beépítés feltétele az ingatlan részleges közművesítettsége, az alábbi feltételekkel:

- a) az ingatlanon keletkező szennyvizek csak zárt szennyvíztárolóban gyűjthetők;
- b) az ingatlanon a szennyvíz élővízbe vezetése még előtisztítást követően sem lehetséges, szikkasztással történő szennyvíz-elhelyezés esetén a szennyvizek teljes mechanikai és biológiai tisztítását el kell végezni.

- (3) E rendeletben meghatározott részleges közművesítettséget lehetővé tevő területeken a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása ideiglenesen sem engedhető meg.
- (4) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel szennyvizet tisztítani és a tisztított szennyvizet szikkasztással elhelyezni Mk jelű övezetben lehet.
- (5) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezések előtisztított vizét karsztos felszíni területen tilos szikkasztani. A tisztított szennyvíz kizárólag olyan területen szikkasztható, amelyre vonatkozóan készült talajmechanikai szakvélemény, és a szakvélemény a szikkasztást nem kifogásolja.
- (6) A tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (7) A beépítésre szánt, valamint a mezőgazdasági övezetek területén az alábbi mérnöki létesítmények elhelyezhetők:
- a) forrásfoglalások,
 - b) víztárolók,
 - c) záportározók,
 - d) szennyvízátemelők,
 - e) transzformátorállomások,
 - f) gáznyomás-szabályozók és átadók,
 - g) köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag-tárolók,
 - h) közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei.
- (8) A vízellátó hálózatot az oltóvíz igény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonal-vezetéssel kell kialakítani.
- (9) A közüzemi víznyomócső hálózaton csak DN 100 méretű föld feletti tűzcsapok létesíthetők.
- (10) A település területén az ingatlanok belső csatornahálózata elválasztott rendszerben alakítandó ki.
- (11) A légvezetékes hálózat rekonstrukciója a meglévő nyomvonalán az eredeti kialakításban is megvalósítható, kivéve a védelem alatt álló területeket, ahol közműhálózat és új közműbekötés csak föld alatt létesíthető.

A terepszint alatti beépítés szabályai

9. § Terepszint alatti építmény csak zöldtetős fedéssel létesíthető, kivéve felette lévő terasz kialakítása esetén.

4. A BEÉPÍTÉS MÓDJÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

10. § Ahol az építési övezetben a kialakult állapotra való tekintettel a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítés feltételei az alábbiak:

- a) 14,0 m-nél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni. Ennél kisebb telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető. Ebben az esetben az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely irányába a nagyobbik telepítési távolság biztosítható.
- b) Meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.
- c) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint kialakult beépítés esetén a szomszédos telek menti 3,0 m-es teleksávban az épület vízszintes irányba csak akkor bővíthető, ha a telepítési távolság biztosított.
- d) Amennyiben a telekméret meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb méretet, az ikres beépítés feltételei szerint megvalósult épület esetén a telek utólag

megosztható. Ebben az esetben az újonnan kialakítható legkisebb telekméret az építési övezetben meghatározott érték fele.

11. § Ikres beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:

- a) az ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge és anyaghasználata egységes legyen,
- b) a két épületegységet az engedélyezési tervben együtt kell bemutatni,
- c) a közterület felőli homlokzati vonal azonos legyen.

A közművesítéssel kapcsolatos előírások

12. § (1) Beépítésre szánt területeken új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén lehet.

(2) Külterületen a beépítés feltétele az ingatlan részleges közművesítettsége, az alábbi feltételekkel:

- a) az ingatlanon keletkező szennyvizek csak vízzáró szennyvíztárolóban gyűjthetők;
- b) az ingatlanon a szennyvíz élővízbe vezetése még előtisztítást követően sem lehetséges, szikkasztással történő szennyvíz-elhelyezés esetén a szennyvizek teljes mechanikai és biológiai tisztítását el kell végezni.

(3) E rendeletben meghatározott részleges közművesítettséget lehetővé tevő területeken a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása ideiglenesen sem engedhető meg.

(4) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel szennyvizet tisztítani és a tisztított szennyvizet szikkasztással elhelyezni Mk jelű övezetben lehet.

(5) A tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

(6) A beépítésre szánt, valamint a mezőgazdasági övezetek területén az alábbi mérnöki létesítmények elhelyezhetők:

- a) forrásfoglalások,
- b) víztárolók,
- c) záportározók,
- d) szennyvízáttemelők,
- e) transzformátorállomások,
- f) gáznyomás-szabályozók és átadók,
- i) köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag-tárolók,
- j) közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei.

(7) A vízellátó hálózatot az oltóvíz igény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonal-vezetéssel kell kialakítani.

(8) A közüzemi víznyomócső hálózaton csak DN 100 méretű föld feletti tűzcsapok létesíthetők.

(9) A település területén az ingatlanok belső csatornahálózata elválasztott rendszerben alakítandó ki.

(10) A légvezetékes hálózat rekonstrukciója a meglévő nyomvonalán az eredeti kialakításban is megvalósítható, kivéve a védettség alatt álló területeket, ahol közműhálózat és új közműbekötés csak föld alatt létesíthető.

5. RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Látványvédelem, a településkép védelme

13. § (1) A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formá(ka)t kell alkalmazni a környezetben jellemző helyi karakter figyelembe vételével.

(2) Magastető 30-45 fok közötti hajlásszöggel, fedéssel létesíthető. Magastetőn tetőfedés anyagaként csak természetes anyagok használhatók, ettől eltérő (pl. bitumenes zsindely, bevonatos fémlemez) nem alkalmazható. A magastetőt csillogásmentes felülettel kell kialakítani a településképbe illő, jellemzően az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú, vagy szürke, barna színben, kék, zöld és élénk-piros színű tetőhéjazat nem alkalmazható.

(3) Hátsóker irányú épületszárnyak, kiegészítő funkciójú épületek, ill. építmények gerincmagassága a közterület felőli épület párkánymagasságánál magasabb nem lehet, a magastető kialakítására a fő funkciójú épületre vonatkozó előírások érvényesek.

(4) Az építészet értékvédelem alatt álló területeken az épület(ek) közterületről látható homlokzat átszínezését és felújítását, a teljes homlokzaton el kell végezni.

(5) A helyi területi védelem alatt álló területeken az épület közterületről látható homlokzatán lévő nyílászárók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az eredetivel megegyező formák, osztások, anyaghasználat és színek alkalmazhatóak.

(6) A helyi területi védelem alatt álló területeken az építmények színezését a szomszédos épületek, vagy az érintett utcaszakasz épületszínezésének bemutatásával igazolni kell.

(7) A helyi területi védelem alatt álló területeken a közterületről látható homlokzaton (tetőzeten) vagy azok előtt szabadon, vagy védőcsőben vezetett kábel és védődoboz nem helyezhető el. A homlokzatok felújítása esetén a meglévő kábeleket és dobozokat meg kell szüntetni.

(8) A helyi védelem alatt álló területeken az alkalmazott épületszerkezetek csak természetes anyagokból lehetnek (tégla, kő, cserép természetes pala, fa, vakolt felületek stb.).

Hirdetések és reklámhordozók elhelyezése

14. § (1) A település közigazgatási területén hirdető-berendezés a vonatkozó külön rendeletben foglaltak és jelen rendelkezések alapján helyezhető el.

(2) Cégjelzés (cégtábla, cégér), hirdetés és reklám, mérettől függetlenül, közlekedési tábla 10,0 m-es körzetén belül, valamint utcatábla és emléktábla 3,0 m-es körzetén belül nem helyezhető el.

(3) Óriásplakát és ennek elhelyezése céljára szolgáló reklámhordozó a község közigazgatási területén nem helyezhető el.

(4) 1,0 m²-nél nagyobb hirdetést és reklámot a tervtanács és a főépítész véleményezi.

(5) Védett területen minden hirdetés és reklámot a tervtanács és főépítész véleményezi.

(6) Hirdetés és reklám kerítésen és kerítésre szerelt szerkezeten nem helyezhető el.

(7) Kerítésnek csak a tömör részein, csak az adott ingatlanon működő rendeltetési egységek egyenként legfeljebb 0,5 m² nagyságú cégtáblái helyezhetők el.

(8) Villogó fényreklám nem létesíthető.

- (9) Hirdetés és reklám közterületen, zöldterületeket kivéve, csak az Önkormányzat által e célra rendszeresített hirdetés- és reklámhordozón, továbbá közhasználat céljára átadott területen engedélyezett hirdetés- és reklámhordozón helyezhető el.
- (10) Zöldterületen hirdetés és reklám nem helyezhető el.
- (11) Hirdetés és reklám köztárgyakon, kivéve közvilágítási műtárgyakon nem helyezhető el.
- (12) Közvilágítási műtárgyakon hirdetés és reklám csak az Önkormányzat által rendszeresített hirdetés és reklámhordozón helyezhető el.
- (13) Közterületen csak az Önkormányzat által rendszeresített tájékoztató, irányító jelzések alkalmazhatók.
- (14) Élő fára hirdetés és reklám nem helyezhető el.
- (15) Hirdetés és reklám előkertben a szabályozási vonaltól számított 10,0 m-en belül nem helyezhető el.
- (16) Előkertben 2,0 m² felületnagyságot meghaladó, új építésre, vagy felújításra vonatkozó tájékoztató tábla csak az építkezés ideje alatt állhat.
- (17) Épülethomlokzat tömör felületrészeinek legfeljebb 20%-án, az épületben működő használati egységek számának megfelelő, egyenként legfeljebb 1,5 m² nagyságú cégér, ill. cégtábla helyezhető el.
- (18) Épület homlokzatán hirdetés és reklám nem helyezhető el.
- (19) Új épületen cégérek, cégtáblák méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni és kialakítani. Meglévő épület esetén cégérnek, cégtáblának a már kialakított homlokzat architektúrájával összhangban kell lenni.
- (20) Cégtábla felülete épület földszint feletti tagozata, vagy az első emeleti padlószintje felett nem helyezhető el.
- (21) Cégtábla felülete épület tagozatait, kapuk faragványait nem takarhatja.
- (22) Cégér a homlokzatra merőlegesen, legfeljebb 70 cm kiállással létesíthető, magassága legfeljebb 75 cm lehet.
- (23) Földszinti nyílászárók, kirakatok üvegezett felületeinek belső oldalán, az üvegfelület legfeljebb 30%-án helyezhető el reklámfelület. Üvegfelület külső és belső oldalára közvetlenül festett, vagy ragasztott cégjelzés- és reklámfelület, vagy belátást gátló fólia nem helyezhető el.
- (24) Világító reklám betűinek összefogó tartószerkezetét és a kábeleket falsíkon belül kell elhelyezni.
- (25) Épület tűzfalain reklám- és hirdetési célú felület nem alakítható ki.
- (26) Vakolatra festett cégfelirat homlokzati színezési terv alapján létesíthető, amelyeket a főépítész véleményez, vakolatreklám nem létesíthető.
- (27) Jelen rendelkezéseknek nem megfelelő, már meglévő hirdetés, reklám, ill. hirdetés- és reklámhordozó, továbbá cégtábla és cégér fennmaradási engedélye nem adható meg, a rendelkezés hatályba lépése ill. az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a tulajdonosának, vagy fenntartójának költségén eltávolítandó.

Közterületekre vonatkozó általános követelmények

- 15. §** (1) Közterületre kifelé nyíló kapu nem létesíthető.
- (2) Úttervhez kertészeti és csapadékvíz-elvezetési tervet is mellékelni kell.
- (3) A közterületen, illet közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (4) Új közlekedési felületek építésekor a fasorok egyidejű telepítését biztosítani kell.
- (5) Pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.
- (6) Helyi védelemre javasolt épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, telefonfülke nem helyezhető el.
- (7) Helyi védelemre javasolt területen út, járda zöldfelület építését a Tervtanács véleményezi.

Kerítés létesítése

- 16. §** (1) Tömör kerítés építését a Tervtanács véleményezi. Átlátható kerítés legfeljebb 2,2 m magassággal, legfeljebb 50 cm magas a tömör lábazattal építhető.
- (2) Kerítés látható felülete csak természetes anyagokból (kő, fa, fém) létesíthető.

Tereprendezésre vonatkozó előírások

- 17. §** Telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel:
- a) a kötelező oldal- és hátsókertben felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
- b) a telek többi területén felfelé vagy lefelé legfeljebb 1,5 m-rel változtatható meg.

Antennák, antennatartó-szerkezetek valamint az azokhoz tartozó műtárgyak

- 18. §** (1) Távközlési és hírközlési önálló antennatartó szerkezet, torony és létesítményei csak külterületen – kivéve természetvédelmi területen - helyezhetők el.
- (2) Antennát, antennatartó szerkezetet, valamint az azokhoz tartozó műtárgyakat csak úgy lehet elhelyezni, hogy
- a) a közegészségügyi feltételek biztosítottak legyenek,
- b) az érintett lakosság megfelelő tájékoztatása megvalósuljon.

6. KÖZLEKEDÉS

- 19. §** (1) Az országos közutak külterületi szakaszán közvetlen ingatlan-kiszolgálás céljára új útcsatlakozás vagy kapubehajtó nem létesíthető.
- (2) A 10. sz. közút az országos közúthálózat része, melynek hálózati szerepe I. rendű főút, az új nyomvonal kiépítése után II. rendű főút.
- (3) Az 1107 sz. közút az országos közúthálózat része, melynek hálózati szerepe külterületi szakaszon összekötő út, belterületi szakaszon II. rendű főút.
- (4) A települési közúthálózat alábbi elemei gyűjtő utak, melyek tervezési osztályba sorolása B.V.c.C.
- 828/8 hrsz.-ú terület (Szabadság sor– Szabadság utca közötti szakasz)
 - Jóreménység utca (Táncsics Mihály utca – Szabadság utca közötti szakasz)
 - Sport utca (Szabadság utca – Rét utca közötti szakasz).

- (5) A települési közúthálózatnak a szabályozási tervlapon ekként jelölt elemei gyalogos utak, melyek tervezési osztályba sorolása B.X. A gyalogos utak területén kerékpáros létesítmények elhelyezhetők.
- (6) A települési közúthálózat (4) – (5) bekezdésbe nem tartozó elemei kiszolgáló utak, melyek tervezési osztályba sorolása B.VI.d.C.
- (7) Külterületi mellék utak mentén kerítés az úttengelyhez 4m-nél közelebb nem építhető, az út területe kerítéssel nem szűkíthető.
- (8) A magánutak csak kiszolgáló út funkciót láthatnak el, területük és kiépítettségük mindenben meg kell, hogy feleljen a közutakra vonatkozó előírásoknak. A kialakításra kerülő magánutak minimális telek szélessége 10 méter.

7. ZÖLDFELÜLETEK, TÁJALAKÍTÁS, TÁJVÉDELEM

Legkisebb zöldfelület meghatározásának szabályai

20. § (1) Burkolt felületek a terepszinten az alábbiak szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelület számításánál:

- | | |
|---|--------------------|
| a) gyephézagos burkolat: | felületének 5%-a, |
| b) gyepráccsal kialakított gyepterület: | felületének 30%-a. |

- (2) Belterületi új kialakítású, vagy átépülő, legalább 12,0 m széles utak mentén egyoldali, 8-8 m töltésszélességgel telepített, azonos korú és fajtájú fákból álló fasort kell létesíteni.
- (3) Fa kivágása és pótlása az erre vonatkozó helyi rendelet alapján végezhető.
- (4) Amely övezetben a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke nem haladja meg a 40%-ot, ott a kialakítandó zöldfelület legalább 1/3-án többszintes növénytakaró telepítendő.

Növényültetésre vonatkozó előírások

21. § A legkisebb ültetési, telepítési távolság az ingatlan határától:

- a) szőlő, valamint két méternél magasabbra nem növe, illetve agrotechnikai eszközökkel alacsonyabban tartott gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében legalább 0,50 méter;
- b) két méternél magasabbra nem növe, illetve agrotechnikai eszközökkel alacsonyabban tartott gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 1,00 méter;
- c) két méternél magasabbra növe gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény), gyümölcs- egyéb fa esetén legalább 1,50 méter,
- d) négy méternél magasabbra növe fa (cseresznye, dió, gesztenye és dísfák) esetén legalább 3,00 méter;

8. KÖRNYEZETVÉDELEM, VÉDŐÖVEZET, VÉDŐTERÜLET

22. § (1) Az építkezések megkezdése előtt a termőföld szakszerű letermeléséről, deponálásáról, és az építés befejezése után a telken belüli elterítésről gondoskodni kell.

- (2) Az építési munkálatok során esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek be kell vizsgáltatni. Az elszállíttatás és az ártalmatlaníttatás során a szakhatóság előírásainak megfelelően kell eljárni.
- (3) Telephelyen anyagot, hulladékot tárolni csak zárt helyen, közterület felé építménnyel vagy zárt állományú növényzettel takartan lehet.
- (4) A teljes közigazgatási területen csak szigetelt rendszerű trágya- és takarmánytároló létesítése megengedett.

(5) A keletkező kommunális szilárd hulladékok gyűjtése csak zárt edényben történhet. A gyűjtőedény tárolását minden esetben telken belül kell megoldani.

II. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI 1. LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei - Lk

23. § (1) Az építési övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Az építési övezetekben kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely szolgáltató épület.

(3) Az építési övezetekben a tömbönként elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény és garázs építménye.

(5) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(6) A lakóépületekben lévő hulladéktárolók, gépkocsi tárolók és egyéb közös kiszolgáló helyiségek más célra nem hasznosíthatók.

(7) Az építési övezetben építményt csak úgy lehet elhelyezni, ha a szükséges parkoló szám és zöldfelületi minimum biztosított.

(8) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítés
Lk	SZ	30	10,0	0,9	3000	20	40	T

Kertvárosias lakóterületek építési övezetei - Lke

24. § (1) Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek területén elhelyezhető:

- a) lakóépület;
- b) a lakosság alapellátását biztosító intézmények épülete;
- c) egyházi épület;
- d) sportépítmény,
- e) a helyi lakosság ellátását szolgáló, szolgáltató, vendéglátó, valamint az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület;
- f) szálláshely-szolgáltató épület,
- g) oktatási épület,
- h) egészségügyi épület,
- i) szociális épület

(2) A lakóterületek építési övezeteinek területén a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkcióként elhelyezhetők az alábbi épületek:

- a) járműtároló;
 - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - c) barkácsműhely;
 - d) műterem.
- (3) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény helyezhető el.
- (4) Lakóépületet kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület beépítetlen telken csak lakóépülettel együtt építhető.
- (5) A lakóépülettel egy épülettömegben elhelyezett, lakóépületet kiegészítő vagy kiszolgáló funkciókat szolgáló helyiségek bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület összes bruttó szintterületének 50%-át.
- (6) Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület kizárólag földszintes, legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű lehet párkány és gerincmagassága a főépületénél magasabb nem lehet. A kiszolgáló épület tetőhéjalása legyen azonos – hullámpala kivételével – a főrendeltetésű épületével.
- (7) A kerti építmények közül kerti épített tűzrakóhely csak kertvárosias területen helyezhető el.
- (8) Lábon álló kerti tető és kerti épített tűzrakóhely csak építési helyen belül építhető.
- (9) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény a helyi állattartási rendelet szerint helyezhető el.
- (10) Állattartás céljára szolgáló, ill kiszolgáló és kiegészítő épületek, építmények, csak építési helyen belül, fő rendeltetésű épülethez csatlakoztatva helyezhetők el.

25. § (1) Az építési övezetben elhelyezhető:

- a) az építési övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszeresénél kisebb telken egy fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb két rendeltetési egység,
 - b) a minimális teleknagyság másfélszeresénél nagyobb méretű, de a minimális teleknagyság kétszeresét meg nem haladó telek esetében legfeljebb két fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb három rendeltetési egység,
 - c) a minimális teleknagyság kétszeresénél nagyobb méretű, de a minimális teleknagyság háromszorosát meg nem haladó telek esetében legfeljebb három fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb négy rendeltetési egység,
 - d) a minimális teleknagyság háromszorosát meghaladó telek esetében legfeljebb négy fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb hat rendeltetési egység,
 - e) egy fő rendeltetésű épületben legfeljebb két rendeltetési egység, kivéve szállásférőhely szolgáltatás esetén.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t.
- (3) Hulladéktartály-tároló csak utcai kerítéssel egybeépítve építhető.
- (4) Kerti építmények telekhatártól mért 3,0 m széles területsávban nem helyezhetők el.
- (5) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. telekszélesség m	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
Lke-K1	-	30	4,5	0,5	700	16	50	60	T
Lke-K2	-	25	4,5	0,4	700	16	60	50	
Lke-1	O	30	4,5	0,5	700	16	50	60	T
Lke-2	O	25	4,5	0,5	550	16	55	50	
Lke-3	O	25	4,5	0,4	700	16	60	50	
Lke-4	SZ	20	4,5	0,4	700	20	60	40	
Lke-5	IKR	20	4,5	0,4	550	16	60	40	
Lke-6	O	20	4,5	0,3	700	16	65	30	

(7) Előkert nélküli beépítés esetén a közterületi homlokvonalon álló új épület utcára néző lakóhelyiségeinek padlószintje a járdaszinthez képest legalább 0,8 m, kivéve a védett területen, ahol a kialakítást a Főépítész és a Tervtanács véleményezi.

(8) Az épület utcai homlokzatának párkánymagassága és az oldalhatárra néző homlokzat párkánymagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságot.

2. VEGYES TERÜLETEK

Településközponti vegyes területek - Vt

26. § (1) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek területén – az építési övezetre vonatkozóan ettől eltérő rendelkezés hiányában – általánosan elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) szolgáltató, vendéglátó, valamint 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
- d) egyéb közösségi, szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) valamint a felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek.

(2) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. telekszélesség m	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
Vt-1	O	40	4,5	0,7	700	16	10	80	T
Vt-2	O	30	4,5	0,6	550	16	30	60	T
Vt-3	O	20	4,5	0,6	2000	16	50	40	T

Központi vegyes területek - Vk

27. § (1) A központi vegyes területek építési övezeteinek területén elhelyezhető:

- a) igazgatási épület;
- b) szálláshely szolgáltató épület;
- c) szolgáltató, vendéglátó, valamint legfeljebb 2.000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület, max. 500 m²-es üzlet egységekkel;
- d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- f) sportépítmény;

(2) A központi vegyes területek építési övezeteinek területén – az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével – kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is, amennyiben már jelenleg is működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenységhez kapcsolódik, és a beépített szintterület legfeljebb 20%-os növekedését eredményezi, és a központi vegyes területekre vonatkozó zavaró hatások nem növekednek.

(3) A központi vegyes területek építési övezeteinek területén önálló épületként és a fő rendeltetésű épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként nem helyezhető el:

- a) ipari-és raktárépületek, üzemi funkciók;
- b) kertészeti termelő és tároló építmény;
- c) üzemi jellegű szolgáltató építmény;
- d) nagykereskedelmi üzlet és raktár;
- e) üzemanyag-töltő állomás, kivéve II. rendű főút mentén;
- f) gépjármű szerviz, kocsimosó, karosszéria javító és festőműhely;
- g) 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosó, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei, valamint részükre önálló parkoló terület és garázs;
- h) fém- és hulladék kereskedelmi tároló telephely, azok építményei.

(4) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítés
Vk-1	SZ	35	7,0	1,0	500	30	60	T
Vk-2	SZ	30	6,0	1,0	1500	30	50	T
Vk-3	SZ	30	4,5	1,0	1500	30	50	T
Vk-4	SZ	40	7,0	1,0	2000	30	60	T

(5) Épület homlokzatmagassága nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékénél.

3. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei - Gksz

28. § (1) A telekhatárok mentén - a közúti, vagy magánútról történő bejárat szakasz kivételével - minimum 5 m széles összefüggő fásított zöldsávot kell kialakítani, kivéve ahol a SZT ettől eltérően rendelkezik.

(2) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építménymagasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
Gksz-1	SZ	35	7,0	1,0	3 000	20	60	T
Gksz-2	SZ	40	4,5	0,6	3 000	20	50	T

(3) Épület homlokzatmagassága nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékénél.

4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Temetők területe - K-T

29. § (1) A K-T építési övezetben a temetkezést szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, krematórium, kegyeleti kegyhely, szerszámtároló, őrzés építményei, virágbolt) helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben:

- az építhető legnagyobb épület beépített bruttó alapterülete legfeljebb 400 m²;
- a legnagyobb építménymagasság – kivéve c) pont – 5,0 m;
- harangláb, templom építése esetén a legnagyobb építménymagasság 15,0 m.

(3) A temető területén, annak minden teljes 400 m²-re után legalább 1 db nagylombkoronájú, honos fát kell telepíteni.

(4) A temetőt feltáró utak mellett fasorokat kell telepíteni, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.

(5) A telken belül, a kerítés mentén kétszintes növény-sávot kell telepíteni (fasor és cserjesáv), amennyiben az a kerítésfalban elhelyezett meglévő, vagy tervezett urnahelyek megközelítését nem akadályozza.

(6) Az övezetben új sírhelytáblák kijelölése, fasorok telepítése, a temető fogadóterületének kialakítása csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

(7) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építménymagasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
K-T	SZ	10	3,0	0,1	10 000	40	10	T

Hulladékgyűjtő udvar területe - K-Hu

30. § (1) Az övezetbe a hulladékgyűjtő udvar területe tartozik, amely az elkülönítetten (szelektíven) begyűjthető települési szilárd, valamint a külön jogszabályban meghatározottak szerint a lakossági eredetű veszélyes hulladékok átvételére és az elszállításig elkülönített módon történő tárolására szolgál.

(2) A terület hulladékudvarként való kiépítését illetve hasznosítását csak a hulladéklerakó rekultivációját követően szabad elvégezni.

(3) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
K-Hu	SZ	10	5,0	0,1	1000	40	0	T

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Vasútterület - KÖK

31. § (1)A vasútterület a kötöttpályás közlekedési eszközök pályái és azok kapcsolódó létesítményei, vízvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közforgalmú vasútvonal védőtávolságán belül a vonatkozó jogszabályt alkalmazni kell.

Közterületek - KÖU

32. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telteken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere, környezetvédelmi, zöldfelületi, közmű és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Közút belterületi szakasza, és külterületi szakasza védőtávolságán belül a vonatkozó jogszabályokat alkalmazni kell.

(3) Útépítés csak engedélyezett úterv alapján történhet.

(4) Út vagy járdaépítési terv készítése során kötelező a közterületi zöldfelületek rendezésére kert tervet készíteni.

2. ZÖLDTERÜLETEK

Közpark – Z-Kp

33. § (1) A Z-kp övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei, vendéglátó, szociális épület és a fenntartáshoz, őrzéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben:

- a beépíthető legkisebb telekméret 50.000 m²;
- a beépítési mód szabadon álló;
- a beépítettség legfeljebb 2%;
- a legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
- a legkisebb zöldfelületi arány 65%.

(3) Az előírt zöldfelület minden teljes 200 m²-e után legalább 1 db nagyméretű lombos díszfát kell telepíteni.

(4) Az övezet területén épület elhelyezése, nyomvonalas építmény létesítése (pl. út, járda, terasz, parkoló, stb.), valamint zöldfelület kialakítása, átépítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

Közkert – Z-Kk

34. § (1) Az övezet területén építmény elhelyezése, nyomvonalas építmény létesítése, zöldfelület kialakítása, átépítése csak egységes kertészeti koncepció alapján készített kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

(2) Az övezetben kutya-futtató-hely nem létesíthető.

- (3) **Z-Kk-1** jelű övezetre vonatkozó előírások:
- a beépítettség legfeljebb 0 %;
 - a legkisebb zöldfelületi arány 65%;
 - az övezetben csak a pihenés, játék építményei helyezhetők el;
 - az előírt zöldfelület minden teljes 200 m²-e után legalább 1 db nagyméretű lombos díszfát kell telepíteni.
- (4) **Z-Kk-2** jelű övezetre vonatkozó előírás:
- a beépítettség legfeljebb 0 %;
 - a legkisebb zöldfelületi arány 60%;
 - az övezetben csak az Aranyhegyi-árok menti zöldfelület a pihenés építmények helyezhetők el.

3. ERDŐTERÜLETEK

Egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdőterület - Ee

- 35. §** (1) Az Ee övezetben a szabadidő eltöltését, a turizmust, a testedzést szolgáló és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges építmények, valamint nyomvonalas létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az építmények közül vadászház és erdészház is elhelyezhető.
- (3) Az övezet területén vadászház, erdészház csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, cserép, tégl, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthető.
- (4) Az építmények közül – az erdészházon kívül - önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben:
- a beépíthető legkisebb telekméret 100.000 m²;
 - a beépítési mód szabadon álló,
 - a beépítettség legfeljebb 5%;
 - a legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
 - az épület úttól legalább 10 m távolságban helyezhető el.
- (6) Meglévő erdei utat a gyalogos turista forgalom elől elzárni nem lehet.

Védett erdők területe – Ev-V

- 36. §** (1) Az Ev-V övezetbe tartoznak az országos jelentőségű védett természeti területen belül lévő erdők.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli utak létesíthetők.
- (4) Gépjármű-várakozóhely az övezetben nem létesíthető.

Szigorúan védett erdők területe – Ev-SzV

- 37. §** (1) Az Ev-SzV övezetbe tartoznak az országos jelentőségű, szigorúan védett természeti területen belül lévő erdők.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli utak létesíthetők.
- (4) Gépjármű-várakozóhely az övezetben nem létesíthető.

Védőerdő területe – Ev

38. § (1) Az Ev övezetbe tartozó területek elsődlegesen talaj-, víz- illetve levegőtisztaság-védelmét, illetve az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdők.

(2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mezőgazdasági területek

39. § A mezőgazdasági terület a község területén tagolódik

- a) általános mezőgazdasági – szántó területre
- b) általános mezőgazdasági – gyepterületre és
- c) kertes mezőgazdasági területre.

Szántóterület – Má - Sz

40. § (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(2) A szántóföldi művelés csak a természetvédelmi hatóság előírásai szerint végezhető.

Gyepterület – Má-Gy övezet

41. § (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Az övezetben a gyepes területek nem törhetőek fel, a fa kivágása csak egészségügyi és balesetvédelmi okokból engedélyezhető. Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság előírásai szerint lehet a művelést végezni.

Kertes mezőgazdasági területek - Mk övezet

42. § (1) Az övezetben:

- a) Az övezetben lakóépület akkor helyezhető el, ha a telek területe legalább 3.000 m².;
- b) a beépítési mód szabadon álló;
- c) minimális telekszélesség 16 m;
- d) a beépítettség legfeljebb 3%;
- e) a legnagyobb építménymagasság 3,5 m;
- f) terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 6% lehet;
- g) az épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesülhet.

(2) A területen 1 db rendeltetési egység létesíthető egytömegű épületben.

(3) A községi vagy egyedi vízművel közművesített telkeken, az épület vezetékes vízellátása esetén zárt szennyvíztárolót kell építeni.

(4) Épület, építmény szabadonálló beépítési mód szerint a közterület felőli telekhatártól mért 10 m mélységű előkert meghagyásával, attól mért 30 m mélységű teleksávban helyezhető el.

(5) Előkertben elhelyezhető építmények:

- a. közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b. kerítéssel egybeépített hulladékgyűjtő-edény tároló.

5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

43. § (1) Az övezetben csak a terület fenntartásához, kiszolgálásához, őrzéshez szükséges épületek helyezhetők el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.

(2) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.

Vízbeszerzési területek – V-Vm

44. § (1) A V-Vm övezetbe tartozik a PSZT jelölt működő ipari vízműkút.

(2) Az övezetben a vízmű-létesítmények kivételével építmény nem helyezhető el.

6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kegyeleti park – K-Ke

45. § (1) A K-Ke övezetbe a lezárt temető és a kálváriadomb tartoznak.

(2) Az övezetben csak a kegyeleti funkciót szolgáló, az azokat kiegészítő építmények (kápolna, stáció, kegyeleti hely építményei), valamint a kert fenntartásához szükséges építmények és közműépítmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben új épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az övezet területén nyomvonalas építmény létesítése, zöldfelület kialakítása, átépítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

Sportolási célra szolgáló terület – K-Sp

46. § (1) A K-Sp építési övezetben a sporttevékenységet szolgáló építmények és a sportterületet használók ellátását kiszolgáló vendéglátó létesítményei helyezhetők el.

(2) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítés
K-Sp	SZ	2	4,5 m	0.1	5000	40	0	T

Vízározási- és vízkezelési területek – K-Vm

47. § (1) A K-Vm övezetbe tartoznak a szabályozási terven jelölt vízmű területek, melyek a vízellátó hálózat üzemeltetéséhez szükséges gépészeti és vízkormányzási egységeket (nyomásfokozó gépház, tározó medence, irányítás technológiai berendezések, stb.) tartalmazzák.

(2) Az övezetben a vízmű-létesítmények kivételével építmény nem helyezhető el.

IV. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. § (1) Jelen rendelet 2011.01.14. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 6/2002. (III. 04.) számú rendelet hatályát veszti.”

Pilisszentiván, 2010.

Pénzes Gábor s.k.
polgármester

Dr. Peller György s.k.
jegyző

Függelék

Helyi védett értékek

Helyi egyedi védelemre javasolt létesítmények, :

Kálvária stációk és erdő

Új temető felé vezető híd

A község területén lévő kereszttek

Szabadság u. 217. udvarán lévő kereszt

Helyi területi védelemre javasolt értékek:

Szabadság út (ezen belül a Templomhegyi erdő)

Helyi egyedi védelemre javasolt épületek:

Sorszám	Cím	Házszám	Hrsz.
1	Szabadság út	12	714
2	Szabadság út	14	716/1
3	Szabadság út	15	913
4	Szabadság út	22	813
5	Szabadság út	27	926
6	Szabadság út	33	936/2
7	Szabadság út	46	788
8	Szabadság út	48	786/2
9	Szabadság út	50	784
10	Szabadság út	56	774
11	Szabadság út	60	770 és 769/1
12	Szabadság út	61	980
13	Szabadság út	70	759
14	Szabadság út	79	999/9
15	Szabadság út	82	422/2
16	Szabadság út	83	1001
17	Szabadság út	86/B	404/1
18	Szabadság út	87	3
19	Szabadság út	88	396
20	Szabadság út	89	7
21	Szabadság út	91	8/1
22	Szabadság út	96	377
23	Szabadság út	99	12
24	Szabadság út	103	15/4
25	Szabadság út	106	362
26	Szabadság út	117	25/1
27	Szabadság út	119	29
28	Szabadság út	123	33
29	Szabadság út	131	43
30	Szabadság út	136	329
31	Szabadság út	138	328
32	Szabadság út	140	327
33	Szabadság út	199	127/2
34	Szabadság út	237	166
35	Bánya telep	2	825
36	Bánya telep	3	826
37	József Attila utca	7	407
38	József Attila utca	9	403
39	József Attila utca	11	402

Sorszám	Cím	Házzám	Hrsz.
40	József Attila utca	16	466/2
41	József Attila utca	18	466/1
42	József Attila utca	24/A	458/2
43	József Attila utca	26	457
44	József Attila utca	58 Támfal és kerítés!	430
45	Köztársaság köz	2	391
46	Bányász utca	2	719/1
47	Bányász utca	13	793
48	Bányász utca	18	730
49	Bányász utca	20	731/1
50	Bányász utca	22	732
51	Bányász utca	24	733
52	Bányász utca	26	735/2
53	Bányász utca	30	738/1
54	Bányász utca	32	739/1
55	Bányász utca	46	746/4
56	Bányász utca	58	751/2
57	Napközi köz	9	404/2



Jelmagyarázat:

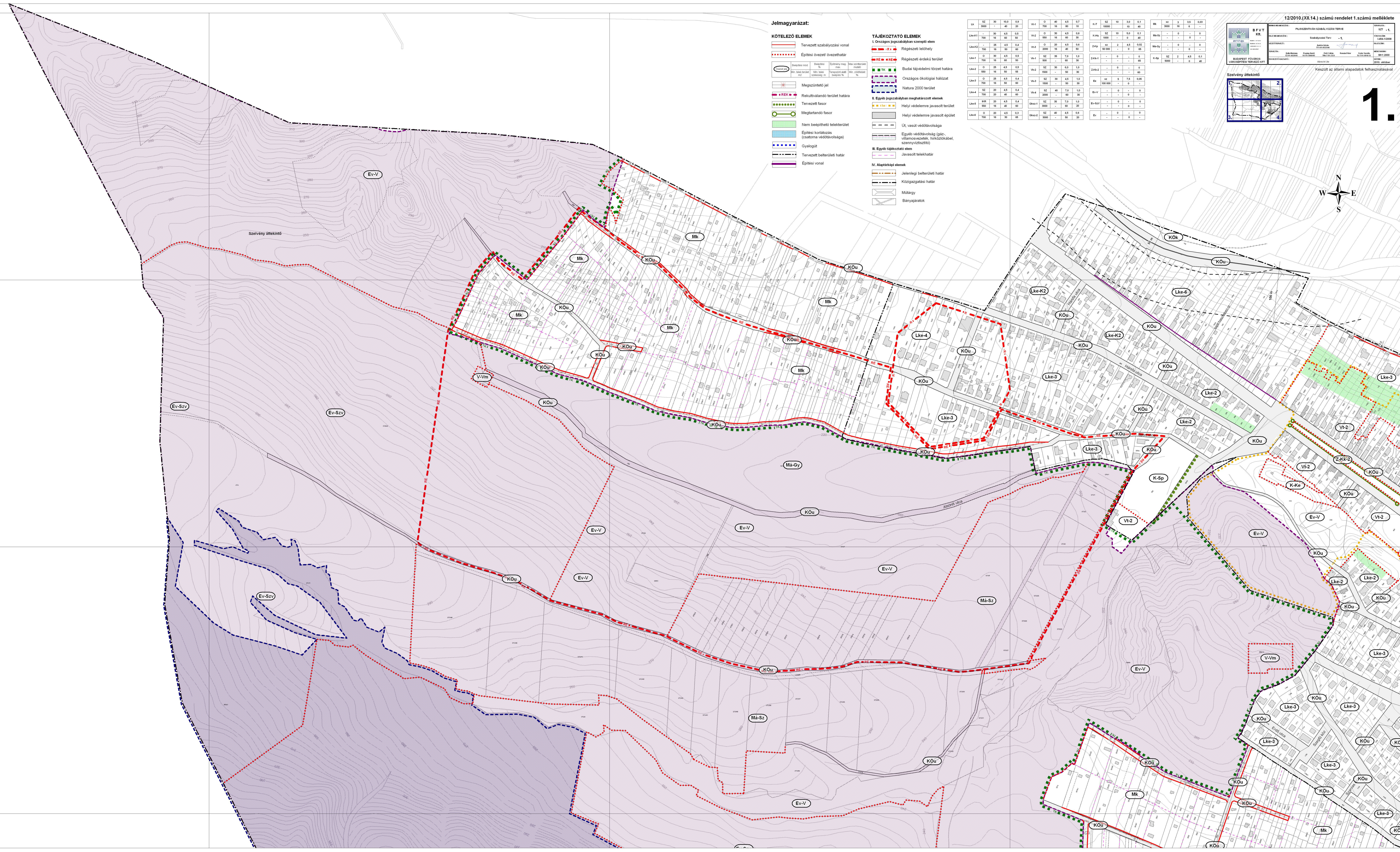
KÖTELEZŐ ELEMOK

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezeti övezetghatár
- Megszüntetési jel
- Rekultivációs terület határa
- Tervezett fasor
- Megtartandó fasor
- Nem beépíthető telekterület
- Építési korlátozás (iskolaterület védttávolsága)
- Gyalogút
- Tervezett belterületi határ
- Építési vonal

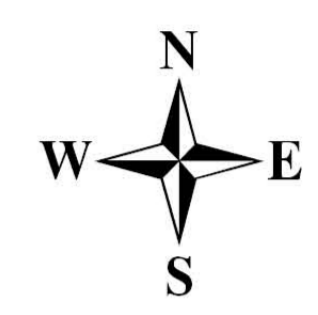
TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- I. Országos jogszabályban szereplő elem
 - Régiészeti terület
 - Régiészeti árkú terület
 - Budai tájvédelmi főzvet határa
 - Országos ökológiai hálózati
 - Natura 2000 terület
- II. Egyéb jogszabályban meghatározott elemek
 - Helyi védelemre javasolt terület
 - Helyi védelemre javasolt épület
 - Út, vasút védttávolsága
 - Egyéb védttávolság (gáz-, villamosvezeték, hírközvetkabet, személtisztítók)
- III. Egyéb tájékoztató elem
 - Javasolt telekhatár
- IV. Alapérkepi elemek
 - Jelenlegi belterületi határ
 - Közigazgatási határ
 - Műtárgy
 - Bányajáratok

Lk	sz	30	10,0	0,9	VI-1	0	40	4,0	0,7	K-1	sz	30	0,5	0,5	Mk	sz	30	3,5	0,80
Lk+1		30	4,0	0,7	VI-2	0	30	4,0	0,6	K-2	sz	30	0,5	0,5	Mk+1		30	0,5	0,8
Lk+2		30	4,0	0,7	VI-3	0	30	4,0	0,6	K-3	sz	30	0,5	0,5	Mk+2		30	0,5	0,8
Lk-1		30	4,0	0,7	VI-4	0	30	4,0	0,6	K-4	sz	30	0,5	0,5	Mk-1		30	0,5	0,8
Lk-2		30	4,0	0,7	VI-5	0	30	4,0	0,6	K-5	sz	30	0,5	0,5	Mk-2		30	0,5	0,8



	PLÉBSZENTVÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVE		TERVEZÉS: SZT - 2.
	Szabályozási Terv - 2.		
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT	BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ IRT



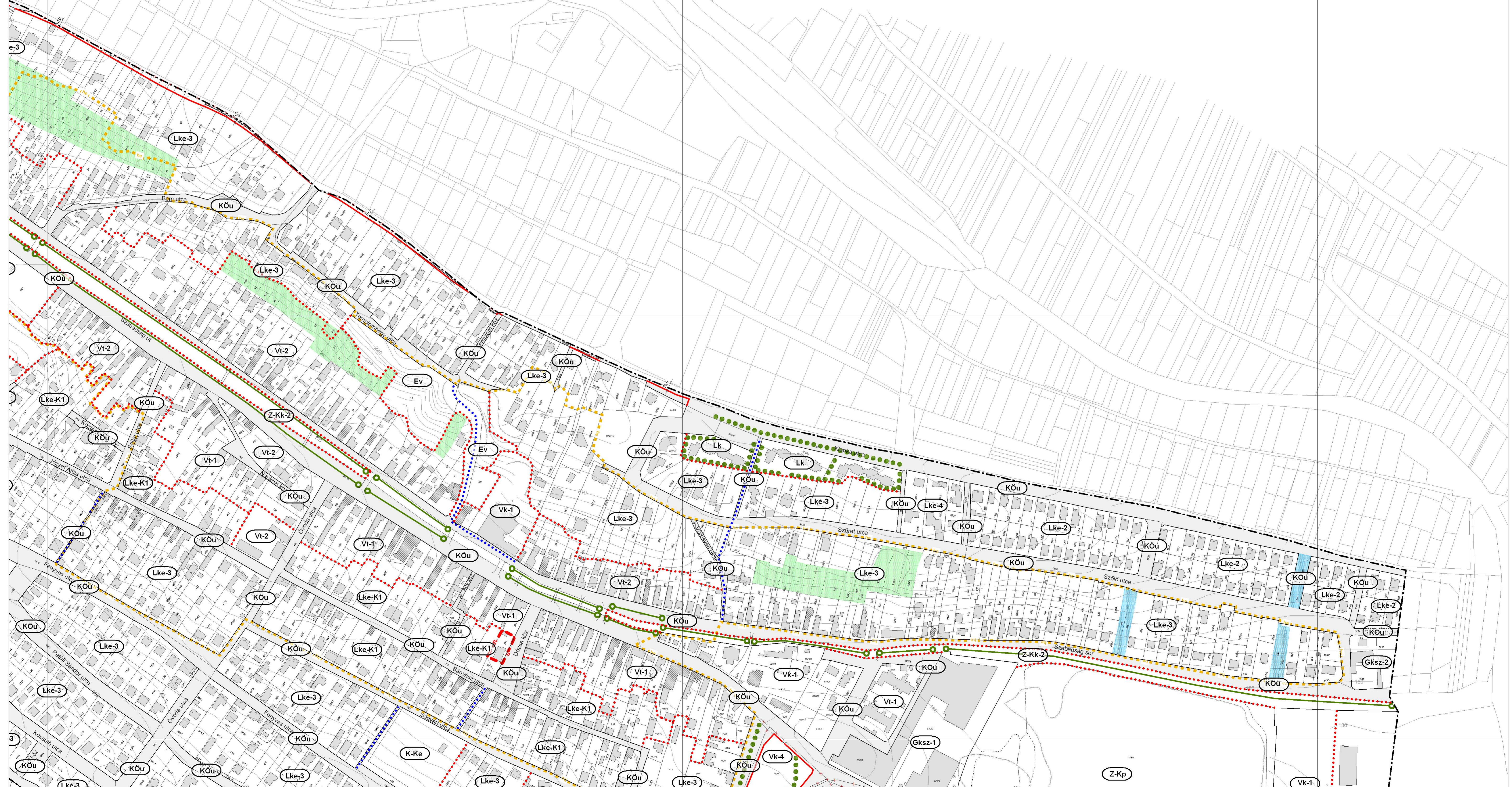
2.

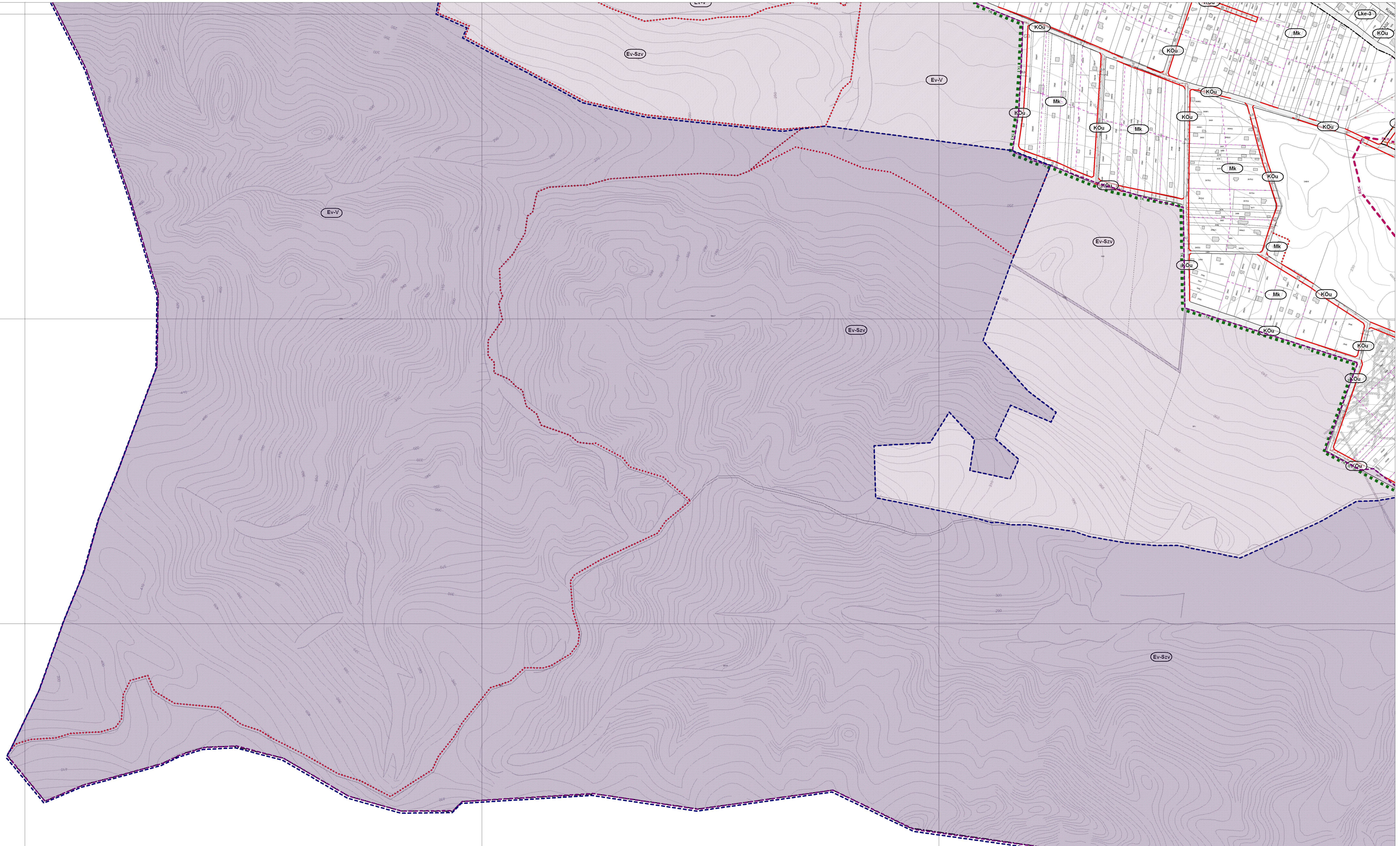
Jelmagyarázat:

- KÖTELEZŐ ELEMELK**
- Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezeti/övezethatár
 - Megszüntetési jel
 - Rekultivációs terület határa
 - Tervezett fasor
 - Megtartandó fasor
 - Nem beépíthető telekterület
 - Építési korlátozás (csatorna védőtávolsága)
 - Gyalogút
 - Tervezett beaterületi határ
 - Építési vonal

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**
- I. Országos jogszabályban szereplő elem**
- Régiészeti lelőhely
 - Régiészeti érdekű terület
 - Budai tájvédelmi törzset határa
 - Országos ökológiai hálózat
 - Natura 2000 terület
- II. Egyéb jogszabályban meghatározott elemek**
- Helyi védelemre javasolt terület
 - Helyi védelemre javasolt épület
 - Út, vasút védőtávolsága
 - Egyéb védőtávolság (gáz-, villamosvezeték, hírközlőkábel, szennyvízcsatlakozás)
- III. Egyéb tájékoztató elem**
- Javasolt telekhatár
- IV. Alapérképi elemek**
- Jelenlegi beaterületi határ
 - Közigazgatási határ
 - Műtárgy
 - Bányajáratok

LA	SZ	30	10,0	0,9
		3000	-	40
			20	
Lka-1		30	4,5	0,5
		700	15	60
			50	
Lka-2		25	4,5	0,4
		700	15	50
			50	
Lka-3		25	4,5	0,5
		700	15	60
			50	
Lka-4		20	4,5	0,4
		700	20	40
			60	
Lka-5		20	4,5	0,4
		550	15	40
			60	
Lka-6		20	4,5	0,3
		700	15	30
			55	



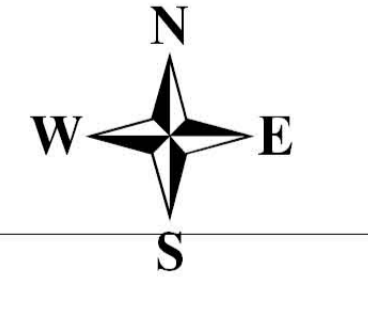


Jelmagyarázat:

- KÖTELEZŐ ELEMÉK**
- Tervezett szabályozási vonal
 - Eptési övezeti övezethatár
 - Megszűntető jel
 - Rekultivációs terület határa
 - Tervezett fasor
 - Megtartandó fasor
 - Nem beépíthető telekterület
 - Eptési korlátozás (csatorna védőtávolsága)
 - Gyalogút
 - Tervezett belterületi határ
 - Eptési vonal

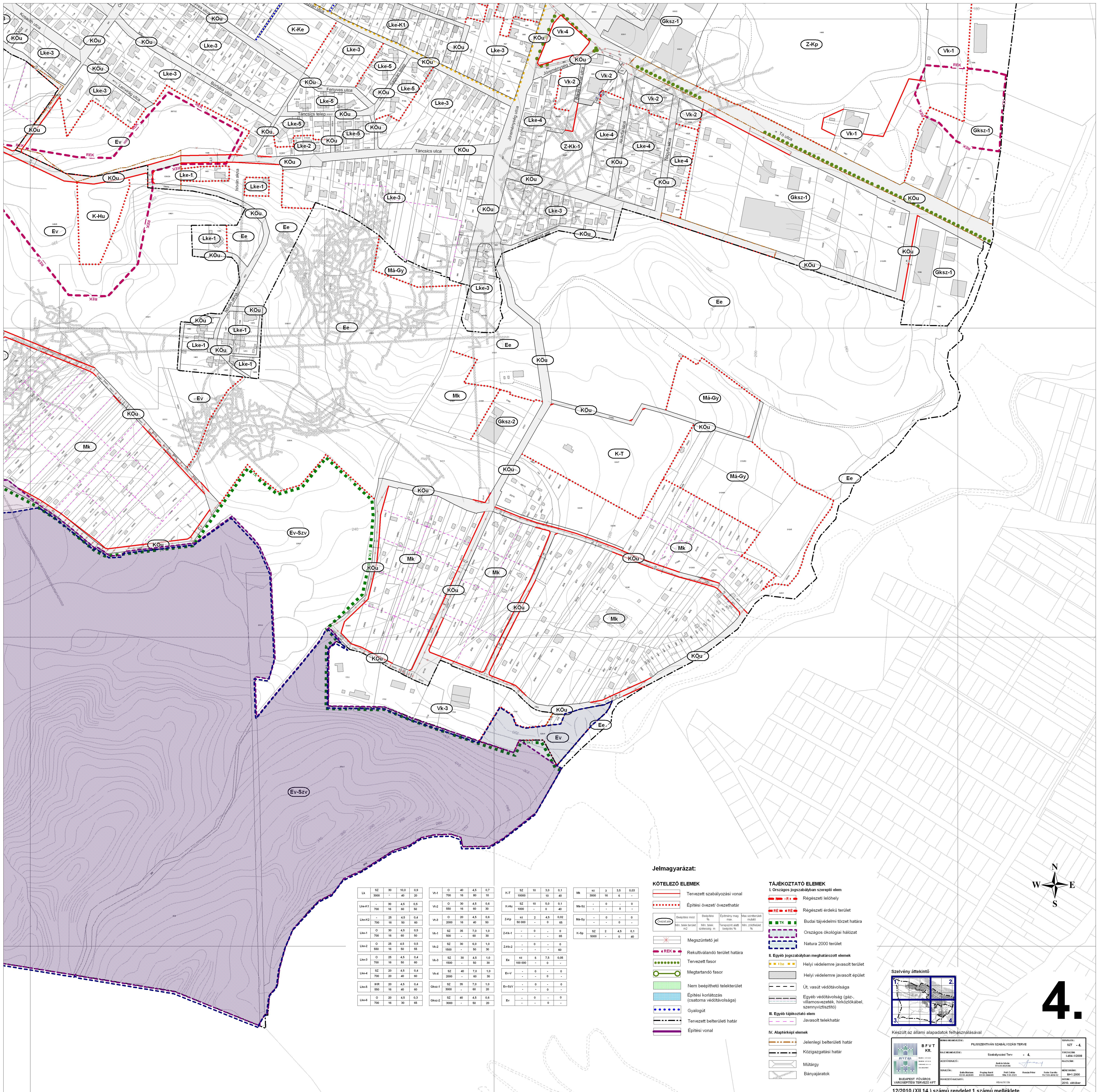
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK**
- I. Országos jogszabályban szereplő elem
- Régiészeti lőtér
 - Régiészeti érdekű terület
 - Budai tájvédelmi főzet határa
 - Országos ökológiai hálózati
 - Natura 2000 terület
- II. Egyéb jogszabályban meghatározott elemek
- Helyi védelemre javasolt terület
 - Helyi védelemre javasolt épület
 - Út vasút védőtávolsága
 - Javasolt telekhatár
- IV. Alaptekepi elemek
- Jelenlegi belterületi határ
 - Köztisztviselői határ
 - Műtárgy
 - Bányászatok

L4	32	30	10,0	0,9	V4.1	0	40	4,5	0,7	K.17	32	10	3,0	0,1	M4	32	3	3,8	0,03
	2000	-	40	20		700	10	90	10		10000	10	10	40		2000	10	4	-
L4K1	-	30	4,5	0,5	V4.2	0	10	0,8	0,6	K.18A	32	10	0,9	0,1	M4K1	-	0	-	0
	700	10	60	30		300	10	50	30		10000	-	0	40		-	-	0	
L4K2	-	20	4,5	0,4	V4.3	0	20	4,5	0,5	Z4P	32	0	4,5	0,02	M4K2	-	0	-	0
	700	10	30	60		2000	10	60	50		50000	-	0	60		-	-	0	
L4K3	0	30	4,5	0,5	V4.4	32	30	7,0	1,0	Z4K.1	-	0	-	0	K4P	32	2	4,5	0,1
	700	10	30	30		300	-	30	30		-	-	-	60		1000	-	0	
L4K4	0	20	4,5	0,5	V4.5	32	30	6,0	1,0	Z4K.2	-	0	-	0		-	-	-	
	900	10	30	30		1000	-	30	30		100000	-	-	60		-	-	-	
L4K5	0	20	4,5	0,4	V4.6	32	30	6,0	1,0	EA	32	30	1,5	0,06		-	-	-	
	700	10	30	30		1000	-	30	30		-	-	-	60		-	-	-	
L4K6	32	20	4,5	0,4	V4.7	32	40	7,0	1,0	Ev-V	-	0	-	0		-	-	-	
	700	20	40	60		2000	-	30	30		-	-	-	60		-	-	-	
L4K7	300	20	4,5	0,4	V4.8	32	30	7,0	1,0	Ev-Szv	-	0	-	0		-	-	-	
	300	10	30	60		3000	-	30	20		-	-	-	60		-	-	-	
L4K8	0	20	4,5	0,3	V4.9	32	40	4,5	0,4	Ev	-	0	-	0		-	-	-	
	700	10	30	60		3000	-	30	20		-	-	-	60		-	-	-	



3.





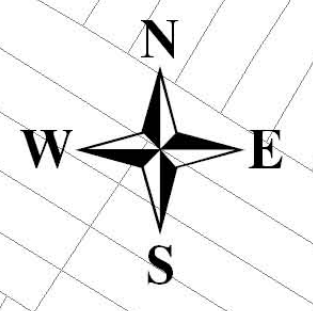
LA	SZ	30	10.0	0.9	Vk-1	O	40	4.5	0.7	K-T	SZ	10	3.0	0.1	Mk	SZ	3	3.5	0.03
Lke-1	-	30	4.5	0.5	Vk-2	O	30	4.5	0.5	K-T	SZ	10	6.0	0.1	Mk-2	-	0	-	0
Lke-2	-	25	4.5	0.4	Vk-3	O	20	4.5	0.6	Z-Kp	SZ	2	4.5	0.02	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-3	-	30	4.5	0.5	Vk-4	SZ	35	7.0	1.0	Z-Kp-1	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-4	-	30	4.5	0.5	Vk-5	SZ	30	6.0	1.0	Z-Kp-2	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-5	-	30	4.5	0.4	Vk-6	SZ	30	4.5	1.0	Z-Kp-3	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-6	-	30	4.5	0.4	Vk-7	SZ	30	4.5	1.0	Z-Kp-4	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-7	-	30	4.5	0.4	Vk-8	SZ	40	7.0	1.0	Z-Kp-5	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-8	-	30	4.5	0.4	Vk-9	SZ	35	7.0	1.0	Z-Kp-6	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-9	-	30	4.5	0.3	Vk-10	SZ	40	4.5	0.6	Z-Kp-7	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0
Lke-10	-	30	4.5	0.3	Vk-11	SZ	40	4.5	0.6	Z-Kp-8	-	0	-	0	Mk-Gy	-	0	-	0

Jelmagyarázat:

- KÖTELEZŐ ELEMELK**
- Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezet/ övezethatár
 - Megszüntetési jel
 - Rekultivandó terület határa
 - Tervezett fasor
 - Megtartandó fasor
 - Nem beépíthető telekterület
 - Építési korlátozás (csatorna védőtávolsága)
 - Gyalogút
 - Tervezett belterületi határ
 - Építési vonal

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- I. Országos jogszabályban szereplő elem**
- Régészeti lelőhely
 - Régészeti érdeklő terület
 - Budai tájvédelmi törzset határa
 - Országos ökológiai hálózat
 - Natura 2000 terület
- II. Egyéb jogszabályban meghatározott elemek**
- Helyi védelemre javasolt terület
 - Helyi védelemre javasolt épület
 - Út, vasút védőtávolsága
 - Egyéb védőtávolság (gáz-, villamosvezeték, hírközlőkábel, szennyvíztisztító)
- III. Egyéb tájékoztató elem**
- Javasolt telekhatár
- IV. Alaptekerinti elemek**
- Jelenlegi belterületi határ
 - Közigazgatási határ
 - Műtárgy
 - Bányajáratok



4.

Készült az állami alapadatok felhasználásával

B F V T KÖZTÉRTERVEZŐ ÉS KÖZLEKÉSEK TERVEZŐ ÉS KÖZLEKÉSEK TERVEZŐ KFT.	PRISZENTIVÁN SZABÁLYOZÁSI TERVE Szabályozási Terv - 4.	TERVEZŐ: SZÉKELY KÖZTÉRTERVEZŐ: SZÉKELY KÖZLEKÉSEK TERVEZŐ: SZÉKELY	TERVEZÉS: SZÉKELY KÖZTÉRTERVEZÉS: SZÉKELY KÖZLEKÉSEK TERVEZÉS: SZÉKELY	TERVEZÉS: SZÉKELY KÖZTÉRTERVEZÉS: SZÉKELY KÖZLEKÉSEK TERVEZÉS: SZÉKELY	TERVEZÉS: SZÉKELY KÖZTÉRTERVEZÉS: SZÉKELY KÖZLEKÉSEK TERVEZÉS: SZÉKELY
--	--	---	--	--	--

12/2010.(XII.14.) számú rendelet 1.számú melléklete