

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelete
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
Egységes szerkezetben a 2/2015. (II. 06.) és az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati
rendelettel

Pilisvörösvár város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítési Iroda, Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Hatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Környezetügyi Intézet, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője, Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2013. január 1. napján hatályos állapotán alapul.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 2. §** (1) E rendelet hatálya Pilisvörösvár város közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
melléklet: Sajátos jogintézmények
melléklet: Többlbetbeépítettséget biztosító karakterhordozó épületek telkei
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:

függelék: Művi értékvédelem
függelék: Régészeti területek
függelék: Természetvédelem
függelék: Mintakeresztszelvények

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:
- Fekvő telek: a közterülethez csak a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 30 métert.
- Kertépítészeti terv: az építési engedélyezési dokumentáció részeként, jogosultsággal rendelkező kertépítész tervező által készítendő terv, amelynek munkarészei legalább:
- földmérő által készített geodéziai helyszínrajz
 - tereprendezési terv – 1,0 m magasságot meghaladó tereprendezés esetén kertépítészeti tervrajz, amelynek tartalma
 - a kertkialakítás koncepciója
 - megvédendő és új növényzet bemutatása
 - a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti építmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helye, javasolt anyaga
 - favédelmi, fakivágási munkarész, amelynek tartalma
 - a kivágandó fák: fás szárú növények darabszáma, faja, fa esetében annak 1 m magasságban mért törzsátmérője
 - a kivágás oka
 - a pótlás módja
 - műszaki leírás
- Kialakult telek (kialakult telekszélesség és telekméret): Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezen kívül nem végezhető. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
- Kialakult úszótelkes beépítettség: A település már beépült részén kialakult úszótelkes beépítettség, mely a sajátos funkció, illetve telekstruktúra miatt beállt képet mutat. Új épület csak a meglévő épület bontása esetén, a kijelölt úszótelken belül építhető.
- Kialakítható legkisebb telekszélesség: az a szélesség, melynek az előkerti építési határvonalon kell teljesülnie
- Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- Magánút céljára fenntartott terület: az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban magánút/út alakítható ki. Az építési telek illetve telek ezen részén építmény nem helyezhető el.
- Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.
- A tájba illeszkedés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatban foglalt látványterv által igazolandó.
- Támfalgarázs: A lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított személygépjármű-tároló.

Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.

Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

belterület határa;

szabályozási vonal;

építési övezet, övezet határa és jele;

építési hely

telek be nem építhető része

vízrendezési szempontból kiemelt terület;

alábányászott terület;

közműsáv;

telken belül kötelezően fenntartandó zöldfelület;

közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;

rekultiválandó terület;

kötelező erejű megszüntető jel;

tömbönként kialakítható maximális telekszám.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

igazgatási határ;

védőtávolságok;

műemlék;

műemléki környezet;

régészeti terület;

helyi védett épület, műtárgy;

karakterhordozó épület;

védett településkarakter terület;

Országos ökológiai hálózat magterület;

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;

Országos ökológiai hálózat puffertérület;

Tájképvédelmi terület;

Natura2000 terület;

helyi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék;

ex lege védett természeti érték;

bányatelek.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

fasor;

egyedi tájérték;

helyi védelemre javasolt épület, javasolt helyi értékvédelmi terület;

kerékpárút;

gyalogút;

parkoló;

javasolt telekhatár;

javasolt megszüntetés

(4) Sajátos jogintézmények:

elővásárlási jog;
beültetési kötelezettség
telekalakítási terv készítésének kötelezettsége.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

- 5. §** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
(2)
(3) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 6. §** Közterületalakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a településszerkezeti, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- 7. §** (1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.
(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
(3) Műemléki környezet területén nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása érdekében alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
(4) 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.
(5) Műemléki környezet területén lakóépület kizárólag magastetős lehet 37-45° tetőhajlásszöggel.
(6) Műemléki környezet területén az egyes épületek közterületről látható jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín, téгла- és terrakotta vörös színek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép lehet.

6. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

- 8. §** (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
(2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

7. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

- 9. §** (1) A településen a helyi értékvédelmi rendeletben védelem alá helyezett (Szabályozási terven jelölt) területek, épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
- (2) A helyi védelem lehet:
- helyi területi védelem (településkarakter- HK)
 - helyi egyedi védelem (épület - H1, épületrész - H2, műtárgy - H3, karakterhordozó épület - K),
 - helyi területi védelem – javaslat
 - helyi egyedi védelem - javaslat
- (3) Helyi védelem alatt álló területekre és építményekre a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.
- (4) Helyi védelemre javasolt terület és építmény esetében az önkormányzat az értékvédelmi rendelet módosítása során dönt a védelem kimondásáról vagy elvetéséről.
- 10. §** (1) A védett településkarakter területének jellegzetes utcahálózata, telekosztása, beépítési módja, építési vonala megőrzendő, azok megváltoztatása csak a Szabályozási Terv alapján végezhető.
- (2) A védett településkarakter területén nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása érdekében alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (3) A védett településkarakter területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településképet megőrző, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (4) A védett településkarakter területén lakóépület kizárólag magastetős lehet 37-45° tetőhajlásszöggel.
- (5) A védett településkarakter területén az egyes épületek közterületről látható jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín, tégl- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép lehet.
- 11. §** (1) A H1 jelű védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások és anyaghasználatok alkalmazhatók.
- (2) A H1 jelű védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.
- az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
- a homlokzat felületképzését;
 - a homlokzat díszítő elemeit;
 - a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - a tornácok kialakítását;
 - a lábamatot, a lábamatati párkányt;
- az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

- (3) A H2 jelű részleges védelem alatt álló épület állagmegóvása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítése, bővítése csak oly módon történhet, hogy a védelem alapjául szolgáló elem megőrzésre kerül, vagy bontását követően annak karakterelemei az új épület építése során beépítésre kerülnek.
- (4) A H3 jelű védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.
- (5) Az alábbi, az OTÉK-nál megengedőbb előíráshoz a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze PED/ÁF/9-6/2014 sz. véleményében hozzájárulását adta és annak megfelelően: A 3. mellékletben felsorolt, K jelű karakterhordozó épületek esetében – Vt-1 jelű építési övezetben lévők kivételével – a telek megengedett legnagyobb beépítettsége
- 250 m²-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 20%-kal,
- 250 m²-nél nagyobb, de 680 m²-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 15%-kal,
- 680 m²-nél nagyobb, de 1000 m²-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 10%-kal,
- 1000 m²-nél nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 5%-kal túlléphető, amennyiben az utcai homlokzattól mért 12 méteres mélységhez legközelebb eső belső falig új épületrész nem épül, és ezen belül az épület karakterhordozó elemei visszaállításra kerülnek az értékvédelmi rendeletben foglaltaknak megfelelően.
- (6) A K jelű karakterhordozó épületnek az (5) bekezdés szerinti bővítése esetén 32 méternél nem mélyebb (utcavonaltól mért átlagos mélység) telkek esetében amennyiben az utcai homlokzattól mért 12 méteren belül új épületrész nem épül, a hátsókert 4,0 méterre csökkenthető, 0 méterre csökkenthető, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (7) Az (5) bekezdésben foglaltak kihasználása esetén, a kertvárosias lakóövezetekben, az ott előírt, elhelyezhető épületek közül az övezeti előírástól eltérően, két épület helyezhető el úgy, hogy legalább az egyik lakó rendeltetést tartalmaz.

8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

- 12. §** A település közigazgatási területén reklám, hirdetőtábla és kirakatszekrény elhelyezésénél a vonatkozó helyi rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 13. §** (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek – különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, a Natura2000 hálózathoz tartozó területekre, ex lege védett természeti értékekre, helyi jelentőségű védett természeti területekre, tájképvédelmi területekre, egyedi tájértékekre – megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt fasorok,

erdősávok megtartandók, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő; külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendőek.

- (3) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve – honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A város területén faültetés esetén a vonatkozó helyi rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

14. § (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 területek, ex lege védett természeti értékek, helyi jelentőségű védett természeti területek, tájképvédelmi területek, egyedi tájértékek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Védett területen extenzív jellegű, integrált, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;

tájba illeszkedő épület helyezhető el.

- (3) A településen meglévő helyi jelentőségű védett természeti területeket és értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A helyi jelentőségű védett természeti területeken, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékek tekintetében a helyi természetvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (5) A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül új épület, illetve a gyökérszisztémát károsító építmény nem helyezhető el.

15. § (1) Tájképvédelmi terület határa a Szabályozási terven feltüntetésre került.

- (2) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.
- (3) Tájképvédelmi területen fóliasátor nem helyezhető el.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

10. KÖRNYEZETVÉDELEM

16. § (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz, kizárja a környezetkárosítást,

következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) A rekultiválandó területek a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően rekultiválandók, és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint újrahasznosítandók.
- (4) A település a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. A település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

- (5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni.
Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
Külterületen állattartó épület, hígrágyagyűjtő felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 17. §** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
(2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.
(3) A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.
(4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv meglévő természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

12. A LEVEGŐ VÉDELME

- 18. §** (1) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
(2) A település területén telken kívüli védelmet igénylő tevékenység csak a Szabályozási terven védőtávolsággal rendelkező területek esetén folytatható.

13. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 19. §** (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
(3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
(4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
(5) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

14. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 20. §** (1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
(2) Hulladéklerakó telep, illetve veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.
(3) A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység kizárólag a Kb-hull övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembevételével.

15. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 21. §** 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.

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

16. KATASZTRÓFAVÉDELEM

- 22. §** A tűzivíz-ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

17. VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 23. §** (1) A Szabályozási tervlapon jelölt vízrendezés szempontjából kiemelt területen építeni csak akkor lehet, ha az alábbi a) vagy b) pont közül valamelyik teljesül.
- a) a jelölt terület egészére kiépült a csapadékvíz-elvezetés rendszere, és a csapadékvíz elvezetése a végbefogadóig biztosított. Ehhez szükség esetén:
 - aa) a vízszállítás útján a szűk keresztmetszetű szakasz szállítóképesség-növelését kell megoldani, vagy
 - ab) a szállítási igényt záportároló létesítésével kell megoldani a Szabályozási terven jelölt, záportároló számára fenntartott területen.
 - b) az építési telken a telken-belüli vízvisszatartásról számítással igazolt módon gondoskodni kell.
- (2) A Szabályozási tervlapon jelölt alábányászott területek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

18. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 24. §** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) temető,
 - d) szennyvíztisztító, szennyvízáttemelő,
 - e) ipari területek,
 - g) természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A temető bővítési területén a telken belüli védőtávolság 10 m. A védőtávolságon belül kizárólag urnafal helyezhető el, és többszintes növényzet ültetendő.
- (4) A szennyvíztisztító és a szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 32. § előírásai az irányadók.

- (5) A Szabályozási terven feltüntetett, a természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es, illetve tavak partjától számított 100 m-es védőtávolságon belül új építmények elhelyezése tilos, kivéve
- a) a Szabályozási terven jelölt építési övezetek esetében,
 - b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.

VII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

19. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 25. §** A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

20. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 26. §** A település területén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.

21. TELEKALAKÍTÁS

- 27. §** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Nyeles telek kialakítása során a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
 - (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) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
 - (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb építési telek is kialakítható.
 - (6) Közterület-alakítás során akkor is lehetőség van telekalakításra, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
 - (7) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
 - (8) Telekcsoport újraosztás a Szabályozási terven TK jellel jelölt területre kizárólag egyidejűleg történhet.
 - (9) A telekcsoport újraosztás létrejöttéig telekalakítás a telekalakítási kötelezettséggel nem terhelt telkek leválasztása (telekosztás), valamint telekegyesítés kivételével nem lehetséges.
 - (10) A Szabályozási terven TK jellel jelölt területen lévő kötelező szabályozási vonalnak megfelelő közterületet a telekcsoport újraosztása során kell kialakítani.

VIII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

22. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 28. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
vízellátás,
vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
elektronikus hírközlés
hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni településképi megjelenésre, környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a meglévő közművek szükséges felújításáról, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani, új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

23. VÍZELLÁTÁS

- 29. §** (1) A helyi vízellátásra szolgáló fűrt kút körül 10 m-es területet belső hidrogeológiai védőterületként kell biztosítani.
- (2) A források hidrogeológiai védelmére 10 m-es területet kell külső védőterületként biztosítani.
- (3) Beépítésre szánt területen új vízhálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető, fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra-hálózat üzembe helyezését megelőzően.
- (4) Beépítésre nem szánt területen – Kb-sp, Kb-ltur és Kb-tur övezetek kivételével - új közüzemi vezetékes ivóvízellátás nem alakítható ki, és fogyasztói csatlakozás nem létesíthető.
- (5) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetékét építeni nem szabad, azbesztcement anyagú csővezetékét építeni nem szabad.

24. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 30. §** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A település nyílt karsztvíz feletti elhelyezkedése és kiemelten érzékeny vízbázisvédelmi területen való fekvése miatt, valamint a talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A település csatornázatlan területein, a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig az építési telek beépíthető akkor is, ha a többi közmű megléte mellett a szennyvízelvezetést korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés helyettesíti.
- (4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően, az ingatlan tulajdonosa a víziközmű-rendszer üzembe helyezésétől számított egy éven belül köteles az ingatlant víziközmű-rendszerbe beköttetni.
- 31. §** (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcsatorna-hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
- aa) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - ab) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület-igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet - ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül -:
a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ac) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ad) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna-csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (3) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a

megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

25. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZTISZTÍTÁS

- 32. §** (1) Szennyvíztisztító telep védőtávolság-igénye 300 m, amely csak technológiai korszerűsítéssel csökkenthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20 m, kizárólag bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.
- (3) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül: beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető. beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

26. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

- 33. §** (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
- b) telekcsoport újraosztás esetén.
- (5) A (4) a) pont szerinti beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (6) Ha a csapadékvíz-szállító hálózat vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor
- a) a vízszállítás útján szűk keresztmetszetű szakasz áteresztő képességének növelését kell megoldani, vagy
- b) az elvezetendő csapadékvíz vízhozamát egyedi, vagy szabályozási terven kijelölt záportároló műtárgy, szikkasztó műtárgy létesítésével, a csapadékvíz-elvezető hálózat üzemeltetőjétől beszerzett befogadói nyilatkozatban rögzített mértékben kell csökkenteni.
- (7) A Szabályozási terven jelölt vízrendezés szempontjából kiemelt területen a csapadékvíz elvezetésére vonatkozóan a 23. § előírásai az irányadók.
- 34. §** (1) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (2) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és

- a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (4) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
 - (5) Meredek nyomvonalon kialakított árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

27. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 35. §** (1) Tervezett átviteli (400 kV-os) hálózat építését földalatti elhelyezéssel kell megoldani. Ha a földalatti fektetés műszaki okokból megoldhatatlan, a föld feletti elhelyezés nyomvonala csak már meglévő műszaki infrastruktúra (út, közmű) nyomvonalhoz kapcsolódással jelölhető ki.
- (2) Belterület és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
műemléki környezetben
helyi értékvédelmi területen, utcaképvédelmi területen
sétáló utcává alakítandó utcában
tájképvédelmi területen
csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.
 - (3) Külterület 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.
Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
 - (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad. Ha közterületi útburkolatbontásra lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a föld alatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

28. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 36. §** Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

29. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 37. §** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia-ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt már beépített területein, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, de azok hálózati rekonstrukciója a 35.§ (2) bekezdése alapján csak földalatti elhelyezéssel építhető, ott új elektronikus hírközlési hálózatokat, vagy meglévő rekonstrukcióját is csak földalatti hálózatfektetéssel szabad kivitelezni.
 - (3) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt már beépített területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- (4) Külterület beépítésre nem szánt területein új elektronikus hírközlési hálózatokat a villamosenergia-elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

30. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 38. §** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen: Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) bekezdés figyelembevételével,
Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna, silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon azokhoz illeszkedő formai kialakításban, továbbá egyéb, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak bármilyen országos védelem alatt álló területen a telepítése tilos.
- (3) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (4) Beépítésre nem szánt és a (2) bekezdésben nem szereplő területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.
- (5) Antenna telepítőjének évenként ellenőrizni kell az élettani hatásokra tekintettel a sugárzás mértékét.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

31. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 39. §** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) Két övezetbe illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.
- (3) Tömbtelken önálló helyrajzi számon álló úszótelkes épületek felújíthatók, tetőterük beépíthető, bontásuk esetén az úszótelekre új épület építhető.

- 40. §** (1) A település területén elektronikus hírközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen, helyi természetvédelmi területen, tájképvédelmi területen nem helyezhető el,
egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó (elektronikus hírközlési létesítmény esetén, amennyiben a telepítést a 38.§ engedi).
- (2) A település területén 10 méternél magasabb antenna nem helyezhető el.

32. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 41. §** (1) Zártorú beépítésű új épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek

- tetőhajlásszögével megegyező, vagy a kettő közé eső hajlásszöggel alakítható ki.
- (2) A település területén lakóépület esetén -
műanyag hullámlemez;
alumínium trapézlemez;
tetőhéjalás nem alkalmazható.
- (3) A homlokzat-felújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (4) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (5) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
közmű-becsatlakozási műtárgy;
hulladékártály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;
a kerti építmények, a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével. A kerti építmények közül a lábon álló kerti tető építési helyen kívüli elhelyezése esetén csak a hátsó kertben és az oldalkertben helyezhető el, és alapterülete a 20 m²-t nem haladhatja meg.
- (6) Az építési övezetekben a hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
mosókonyha;
nyárikonyha;
gépkocsi és egyéb tároló épület.
- (7) A lakóterületek építési övezeteiben, a településközpont terület építési övezeteiben és a kötöttpályás közlekedési terület övezetében szerencsejátékokhoz kapcsolódó játékterem nem helyezhető el.

42. § (1) 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 nem rendelkeznek.

- (2) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül 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, háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg, dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítés esetén – a tetősíktól legfeljebb 10⁰-kal emelkedhet ki.

- (3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

33. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 43. §** (1) A település területén az 1,0 méternél nagyobb tereprendezés tereprendezési terv alapján végezhető.
- (2) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,0 m-t.
- (3) Tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben lehetséges.

- (4) Az építési helyen kívül, oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül tereplépcső illetve kerti szabadlépcső elhelyezhető.
- (5) Támfal kialakítása a természetes terepszintet felfelé legfeljebb 1,50 méterrel, lefelé legfeljebb 1,50 méterrel, de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
- (6) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest.
- (7) A közúttal határos telken az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
- (8) A település területén támfalgarázs nem építhető.

44. § (1) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán tömör kerítés - terméskőből rakott kerítés kivételével - nem építhető. Zártsorú beépítés esetén falazott, vakolt téгла- vagy látszó téglafalú tömör kerítés is építhető.

- (2) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- (3) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – kertes mezőgazdasági terület kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.
- (5) Zöldterületen épített kerítés kizárólag áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal. Zöldterületen kialakított sportpályát körülvevő védőkerítés kizárólag áttört szerkezetű, magassága legfeljebb 6,0 méter lehet.
- (6) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.
- (7) A telken belül létesített, eltérő használatú telekrészek lekerítését szolgáló kerítés csak lábazat nélküli, legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés lehet.

34. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

45. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

- (2) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult 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.
- (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) Az előkerti építési vonal beépített utcaszakasz esetén a legalább 70%-ban az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
- b) gazdasági övezetek esetében: 5 m;
- c) egyéb övezet esetében: 5 m,

amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

- (6) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert

- mélysége, mely egyben építési vonal is, 5 m.
- (7) Utcavonalas beépítésű épületek között elhelyezkedő foghíjtelek előkertje építési vonala a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható – zárt sorú beépítés kivételével.
 - (8) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.
 - (9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 méter, 16 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 4,0 méter.
 - (10) Védett településkarakter területen 12 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 3,0 méter lehet.
 - (11) Építési határvonalon kívülre eső épületrész az oldalkertbe legalább 5,0 méteres oldalkert esetén, legfeljebb 1,0 méteres benyúlással létesíthető.
 - (12) Szabadonálló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.
 - (13) Amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt helyen helyezhetők el.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

35. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

46. § A Szabályozási terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

Kisvárosias lakóterület építési övezetei	(Lk)
Kertvárosias lakóterület építési övezetei	(Lke)
Településközpont terület építési övezetei	(Vt)
Intézményi terület építési övezetei	(Vi)
Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei	(Gksz)
Ipari terület építési övezetei	(Gip)
Hévígház terület építési övezete	(Üh)
Különleges terület	
ha) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete	(Kmű)
hb) turisztikai terület építési övezete	(Ktur)
hc) sport- és rekreációs terület építési övezete	(Ksp)
hd) szennyvíztisztító terület építési övezete	(Kszt)

36. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lk)

47. § (1) A Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 11,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
lakó;

kereskedelmi, szolgáltató;
igazgatási, iroda;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség

- rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 állatól, állatkifutó;
 trágyatároló;
 siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló;
 építménynek minősülő antennaszerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.
- (7) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el.
- (8) Kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
ABCDEF (m ²) legnagyobb épületmagassága (m) a l a t t i	GHZÉ Beépítés módja Kialakítható legkisebb területe Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%) Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) b e é p í t e t t s é g Minimális zöldfelületi aránya (%) Legnagyobb megengedett terepszint (%)
3Lk-1SZKK5011,020504Lk-2SZ80020407,530405Lk-3SZ150020309,030306Lk-4ÚKK80*10,0080	
K kialakult állapot	
SZ szabadonálló beépítés	
Ú úszótelkes beépítés	

Lk-4 építési övezetben az OTÉK-nál megengedőbb paraméterek előírásához a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész PED/ÁF/9-6/2014 sz. véleményében hozzájárulását adta.

- (9) Lk-4 építési övezetben a kialakult úszótelkek fenntarthatók.

37. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

- 48. §** (1) A Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 lakó;
 a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 kulturális;
 szállás jellegű;
 sport
 rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei, amennyiben a vezetékes közcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, teljes közművesítettség esetén építhetők be. Vezetékes közcsatorna hiányában a 30. § (3) bekezdése szerint kell eljárni.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős vagy lapostetős épület építhető.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó részén 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakás helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló;
építménynek minősülő antenyszerkezet, zászlótartó oszlop.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó építmények elhelyezhetők.
- (11) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

I	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEF	GH	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe
(m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
a l a t t i	b e é p í t e t t s é g	(%)		
3	Lke-1O55014305,550304	Lke-2O80014305,550305	Lke-3O120014305,550306	Lke-4O120016205,560207
Lke-5	SZ55018205,550208	Lke-6SZ80018305,550309	Lke-7SZ120018305,55030	
K	kialakult állapot			
O	oldalhatáron álló beépítés			
SZ	szabadonálló beépítés			

- (12) Lke-1 építési övezet területén az épületek egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
- (13) Lke-1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület, és további egy, legfeljebb 25 m², a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.
- (14) Lke-2 építési övezet területén az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
- (15) Lke-2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület, és további egy, legfeljebb 25 m², a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.
- (16) Lke-2 építési övezetben a vízrendezési szempontból kiemelt területtel érintett építési telkeken a beépítés feltételeként meghatározott csapadékvíz-elvezetést a 23.§ előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (17) Lke-2 építési övezetben a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni, kizárólag a telkek utcafronttól számított 80 m mély telekrésze építhető be.
- (18) Lke-3 építési övezet területén az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
- (19) Lke-3 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület, és további egy, legfeljebb 50 m², a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el. Az építési telken legfeljebb 4 lakás helyezhető el.
- (20) Lke-4 építési övezet területén az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
- (21) Lke-4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület, és további egy, legfeljebb 50 m², a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.
- (22) Lke-4 építési övezetben a vízrendezési szempontból kiemelt területtel érintett építési telkeken a beépítés feltételeként meghatározott csapadékvíz-elvezetést a 23.§ előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (23) Lke-4 építési övezetben kizárólag a 16 m minimális telekszélességet meghaladó építési telek építhetők be.

- (24) Lke-5 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (25) Lke-6 építési övezet építési telkein legfeljebb egy épület és további egy, legfeljebb 25m², a beépítettségénél figyelembe vett alapterületű gépjárműtároló helyezhető el.
- (26) Lke-7 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 a (2) bekezdés a) és b) pontjai szerinti rendeltetéseket tartalmazó épület helyezhető el. Az építési övezet építési telkein legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Amennyiben a telek mérete nem éri el az építési övezetben kialakítható minimális telekméretet, úgy legfeljebb két lakás helyezhető el.

38. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

49. § (1) A Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

lakó;

igazgatási, iroda;

kereskedelmi, szolgáltató, szállás;

hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

kulturális, közösségi szórakoztató;

sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkei, amennyiben a vezetékes közcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, teljes közművesítettség esetén építhetők be. Vezetékes közcsatorna hiányában a 30. § (3) bekezdése szerint kell eljárni.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló;

építménynek minősülő antenn szerkezet, zászló tartó oszlop.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

(6) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEFHÉ Építési övezeti jele Beépítés módja Kialakítható legkisebb területe

(m²) Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%) Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) Minimális zöldfelületi aránya (%) Legnagyobb megengedett terepszint

a l a t t i b e é p í t e t t s é g (%)
 3Vt-1Z55010608,020604Vt-2Z55010406,020405Vt-3O55014406,030406Vt-4O150020406,040407Vt-5SZ2000
 30407,540408Vt-6SZ300030506,025509Vt-7Z300030509,02550

O oldalhatáron álló beépítés

SZ szabadonálló beépítés

Z zárt sorú beépítés

(7) Vt-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.

(8) Vt-1 építési övezetben kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület építhető.

(9) Vt-1 építési övezetben az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó részén 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

(10) Vt-1 építési övezetben az utcafronti homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 7,0 m-t.

(11) Vt-1 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

(12) Vt-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület

- esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (13) Vt-2 építési övezetben kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület építhető.
 - (14) Vt-2 építési övezetben az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó részén 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
 - (15) Vt-2 építési övezetben az utcafronti homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 7,0 m-t.
 - (16) Vt-2 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
 - (17) Vt-3 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
 - (18) Vt-3 építési övezetben kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület építhető.
 - (19) Vt-3 építési övezetben az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó részén 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
 - (20) Vt-3 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
 - (21) Vt-4 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság hitéleti épület esetében 3,0 méterrel, sportcsarnok esetén 4,5 méterrel túlléphető.
 - (22) Vt-5 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető. Vt-5 építési övezet építési telkein önálló lakóépület – meglévő épületek kivételével – nem helyezhető el.
 - (23) Vt-6 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető. Vt-6 építési övezet építési telkein önálló lakóépület – meglévő épületek kivételével – nem helyezhető el.
 - (24) Vt-7 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető. Vt-7 építési övezet építési telkein önálló lakóépület – meglévő épületek kivételével – nem helyezhető el.

39. INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)

50. § (1) A Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezetiben elhelyezhető épület:

igazgatási, iroda;

hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

kulturális, közösségi szórakoztató;

kereskedelmi, szolgáltató, szállás;

lakó;

sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Intézmény terület építési övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el.

(6) Intézmény terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.

(7) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

A	B	C	D	E	F	G	H	É	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe
a	b	c	d	e	f	g	h	é	(m ²)	(m)	(%)
l	a	t	t	i	l	e	g	e	(m)	(%)	(%)
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i	l	e	g	e	b	é
a	l	a	t	t	i</						

3Vi-1OKK407,530404Vi-2OKK3010,525505Vi-3O2000305010,520606Vi-4SZ500050307,540307Vi-5SZ100080257,55025

K kialakult állapot
O oldalhatáron álló beépítés
SZ szabadonálló beépítés

- (8) Vi-2 építési övezet építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (9) Vi-3 építési övezet építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (10) Vi-5 építési övezet építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.

40. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

51. § (1) A Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület: a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú; kereskedelmi, szolgáltató; igazgatási, iroda; gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó; rendeltetést tartalmazhat

- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei, amennyiben a vezetékes közcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, teljes közművesítettség esetén építhetők be. Vezetékes közcsatorna hiányában a 30. § (3) bekezdése szerint kell eljárni.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.
- (7) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEFHÉ	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3Gksz-1SZ100025306,020304	Gksz-2SZ100025506,020505	Gksz-3SZ300030206,030206	Gksz-4SZ300030406,020357	Gksz-5SZ300050506,020508	Gksz-6SZ500050406,020359	Gksz-7SZ6000505010,02050		

SZ szabadonálló beépítés

- (8) Gksz-1 építési övezetben meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, de új lakó rendeltetés nem hozható létre.
- (9) Gksz-3 építési övezet Mk-1 övezethez csatlakozó határán a telek megosztása esetén a megosztott telek Gksz-3 építési övezetben maradó telekrésze a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb területű is lehet.
- (10) Gksz-4 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (11) Gksz-5 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (12) Gksz-6 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén – ha az alkalmazott

technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

41. IPARI TERÜLET (Gip)

- 52. §** (1) A Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
környezetre jelentős hatást gyakorló ipari;
kereskedelmi, szolgáltató;
igazgatási, iroda;
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkei, amennyiben a vezetékes közcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, teljes közművesítettség esetén építhetők be. Vezetékes közcsatorna hiányában a 30. § (3) bekezdése szerint kell eljárni.
- (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Ipari terület építési övezeteiben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.
- (6) Ipari terület építési övezeteiben állattartó építmények – Gip-4 építési övezet kivételével - nem helyezhetők el.
- (7) Az ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
ABCDEFHÉ Építési övezeti jeleBeépítés módjaKialakítható legkisebb területe (m ²)Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)Minimális zöldfelületi aránya (%)Legnagyobb megengedett terepszint a l a t t i b e é p í t e t t s é g (%)	
3Gip-1SZKK2012,030204	Gip-2SZ500050406,025355Gip-3SZ500050407,525356Gip-4SZ10 000804014,02535
K	kialakult állapot
SZ	szabadonálló beépítés

- (8) Gip-1 építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (9) Gip-1 építési övezetben a maximális épületmagasság értékét a gazdasági tevékenységhez szükséges alaprajzilag pontszerűnek minősülő üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen, silókat tartalmazó tornyok legfeljebb háromszorosan haladhatják meg.
- (10) Gip-1 építési övezetben a 12 m legnagyobb építménymagasságot technológiai okokból meghaladó, alaprajzilag pontszerűnek minősülő üzemi építmények, és silókat tartalmazó tornyok csak szabályozási terven a magas építmények elhelyezésére kijelölt területen helyezhetők el.
- (11) Gip-1 építési övezetben az új létesítmények vízelvezetésére telken belül zárt csapadécsatornákat kell építeni, amelyekkel a vizeket a záportározókba kell vezetni. Ahol a csapadékvizek szénhidrogén-származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, ott a szükséges helyeken szénhidrogén származék eltávolító berendezéseket kell telepíteni és azokban a vizeket meg kell tisztítani.
- (12) Gip-2 építési övezetben környezetre jelentős hatást gyakorló ipari rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (13) Gip-2 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (14) Gip-3 építési övezetben környezetre jelentős hatást gyakorló ipari rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- (15) Gip-3 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (16) Gip-3 építési övezetben épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (17) Gip-4 építési övezetben környezetre jelentős hatást gyakorló ipari rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (18) Gip-4 építési övezetben az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei is elhelyezhetők.
- (19) Gip-4 építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (20) Gip-4 építési övezetben 5000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (21) Gip-4 építési övezetben az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 12,0 m-t.
- (22) Gip-4 építési övezetben létesítésre kerülő siló legmagasabb pontja - az övezetben előírt épületmagasságtól függetlenül - max. 16 m lehet.
- (23) Gip-4 építési övezet építési telkein a komposztáláshoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők.

42. HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET (Üh)

- 53. §** (1) A Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfélgégházás terület építési övezeteiben elhelyezhető épület kizárólag üdülő rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Hétfélgégházás terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
 - (4) Hétfélgégházás terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
 - (5) Hétfélgégházás terület építési övezeteiben kizárólag egy épület helyezhető el.
 - (6) Hétfélgégházás terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 állattól, állatkifutó;
 trágyatároló;
 siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló;
 építménynek minősülő antennaszerkezet, zászlótartó oszlop.
 - (7) Hétfélgégházás terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
 - (8) A hétfélgégházás terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
ABCDEF	GH
(m ²)Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)
(m)Kialakítható legkisebb telekmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
(%)3ÜhSZ80014204,57020	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
SZ	szabadonálló beépítés

- (9) Üh építési övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

43. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 54. §** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

mezőgazdasági üzemi terület építési övezete	(K _{mü})
turisztikai terület építési övezete	(K _{tur})
sport- és rekreációs terület építési övezete	(K _{sp})
szennyvíztisztító építési övezete	(K _{szt})

(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület nem helyezhető el.

44. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET (K_{mü})

55. § (1) A Szabályozási terven K_{mü} jellel jelölt építési övezet elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek illetve a rendeltetések kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület: nagyüzemi állattartó; növénytermesztéshez, növénytároláshoz, növényfeldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági; egyéb mezőgazdasági; lovasturisztikai rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(5) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEF	G	H	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe
(m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%)
3	K _{mü}	SZ	3000	50	307,54030
SZ	szabadonálló beépítés				

(7) K_{mü} építési övezetben az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

45. KÜLÖNLEGES TERÜLET – TURISZTIKAI TERÜLET (K_{tur})

56. § (1) A Szabályozási terven K_{tur} jellel jelölt építési övezet elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető épület: turisztikai; kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű; közösségi szórakoztató, kulturális; oktatási, egészségügyi, szociális; lakó; sport rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 40%-án helyezhető el. Lakó rendeltetés legfeljebb a beépített

- szintterület 5%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteiben állattartó épület kizárólag turisztikai célból helyezhető el.
- (6) A különleges terület - turisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEFHÉÉpítési övezeti jeleBeépítés módjaKialakítható legkisebb területe
 (m²)Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)Minimális zöldfelületi aránya (%)Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) 3Ktur-1SZ10 00080157,540154Ktur-2SZ300030406,04040
 SZ szabadonálló beépítés

- (7) Ktur-1 építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (8) Ktur-1 építési övezetben a telek zöldfelületeinek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (9) Ktur-2 építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

46. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORT- ÉS REKREÁCIÓS TERÜLET (Ksp)

57. § (1) A Szabályozási terven Ksp jellel jelölt építési övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 sport;
 kereskedelmi, szolgáltató;
 oktatási, nevelési
 kulturális, közösségi szórakoztató
 szállás jellegű
 rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) A különleges terület – sport- és rekreációs terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEFHÉÉpítési övezeti jeleBeépítés módjaKialakítható legkisebb területe
 (m²)Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)Minimális zöldfelületi aránya (%)Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) 3KspSZ5000503010,55030
 SZ szabadonálló beépítés

- (8) Ksp építési övezetben a telek zöldfelületeinek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

47. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ (Kszt)

58. § (1) A Szabályozási terven Kszt jellel jelölt építési övezet kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – szennyvíztisztító építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (3) Különleges terület – szennyvíztisztító építési övezeteiben minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.
- (4) A különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

I	AZ ÉPÍTÉSI TELEK
---	------------------

ABCDEFHÉ
(m²)Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m)Minimális zöldfelületi aránya (%)Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) 3KsztsZKK406,04040

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

48. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

59. § A Szabályozási terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolja:

Zöldterület

- aa) Közpark övezete (Zkp)
ab) Közkert övezete (Zkk)

Erdőterületek

- ba) Védelmi erdőterület övezete (Ev)
bb) Gazdasági erdőterület övezete (Eg)

Mezőgazdasági területek

- ca) Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
cb) Kertészeti mezőgazdasági terület övezete (Mk)

Vízgazdálkodási terület:

- da) Vízfelszín övezete (V)
db) Vízbázis övezete (Vb)

Különleges beépítésre nem szánt terület

- ea) Temető övezete (Kb-t)
eb) Sportterület övezete (Kb-sp)
ec) Lovasturisztikai övezete (Kb-ltur)
ed) Turisztikai terület övezete (Kb-tur)
ee) Bánya övezete (Kb-b)
ef) Hulladékátrakó övezete (Kb-hull)
eg) Szennyvíztisztító övezete (Kb-szt)

Természetközeli terület övezete (Tk)

Közlekedési terület

- ga) Közúti közlekedési terület övezete (KÖu)
gb) Kötőtpályás közlekedési terület övezete (KÖk)

49. ZÖLDTERÜLET (Zkp, Zkk)

- 60. §** (1) A Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zkp övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló építmény, a terület fenntartásához szükséges építmény, szociális építmény, vendéglátó épület.
- (3) Zkp övezetben építmények - a természeti értékek megőrzésével - a partvonalától számított 15 méter távolságon kívül helyezhetők el.
- (4) Zkp övezetben az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el, teljes közművesítettség esetén.
- (5) Zkp övezetben új horgászállások(stégek) illetve horgászbódék nem helyezhetők el.
- (6) Zkp övezetbe tartozó közpark létesítése, rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (7) Zkk övezetben a pihenést és testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény helyezhető el.
- (8) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

50. ERDŐTERÜLET – VÉDELMI ERDŐ (Ev)

- 61. §** (1) A Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet elsősorban a természeti környezet, és a környezeti elemek valamint a település védelmére, illetőleg a környezet elemeinek a különböző létesítmények hatásától való védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Ev övezetben elhelyezhetők erdei bútorok, illetve a település és a természeti értékek bemutatását szolgáló ismeretterjesztő műtárgyak.

51. ERDŐTERÜLET – GAZDASÁGI ERDŐ (Eg)

- 62. §** (1) A Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezetben a gazdálkodás elsődleges célja a faanyag-, illetve szaporítóanyag termelés, vadgazdálkodás, vagy földalatti gombatermelés.
- (2) Eg övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Eg övezetben elhelyezhetők erdei bútorok, illetve a település és a természeti értékek bemutatását szolgáló ismeretterjesztő műtárgyak.

52. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má)

- 63. §** (1) A Szabályozási terven Má-sz, Má-sz* jellel jelölt övezet elsődlegesen szántóföldi mezőgazdálkodásra, kertészeti kultúrák termesztésére, gyümölcsös és ültetvény művelésére kijelölt terület.
- (2) Má-sz övezetben építmény nem helyezhető el.
- (3) Má-sz* övezetben üvegház kivételével építmény nem helyezhető el.
- 64. §** (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezetek elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetési állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgálnak.
- (2) Má-gy1 övezetben meglévő épület felújítható, új épület azonban nem helyezhető el.
- (3) Má-gy1 övezetben állattartó karámok, állattitatók elhelyezhetők.

- (4) Má-gy2 övezetben építmény nem helyezhető el.

53. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mk)

- 65. §** (1) A Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben mezőgazdasági, kivételes esetben lakó rendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag - a földhivatali nyilvántartásban - kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú telekre szabad építeni.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein legfeljebb egy épület helyezhető el, kivéve az Mk-1 övezetet, ahol a (13) bekezdés szerinti esetben két épület helyezhető el, melyek közül az egyik lakó rendeltetésű, a másik mezőgazdasági rendeltetésű lehet.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló, legalább 4,0 m széles magánútról megközelíthető.
- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben található telkek csak akkor oszthatók meg, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló, legalább 4,0 m széles magánútról megközelíthető. A megosztás során nyúlványos földrészlet nem alakítható ki.
- (7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.
- (8) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein különálló ürgödörös árnyékszék csak akkor építhető, ha más épület nem épül.
- (9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben állattartó épület elhelyezhető.
- (10) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

	A	B Mk-1	C Mk-2
1			
2	Kialakítható legkisebb telekméret	1500 m ²	1500 m ²
3	Kialakítható legkisebb telekszélesség	20 m	20 m
4	Beépítési mód	SZ	SZ
5	Legnagyobb beépíthetőség	3%	3%
6	Legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m

- (11) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (12) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein csak drótfonat kerítés, vagy áttört léckerítés építhető, tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.
- (13) Mk-1 övezetben lakóépület is elhelyezhető, amennyiben
a telek mérete legalább 3000 m²,
a telek szélessége legalább 20 m,
a vízellátás hatóság által engedélyezett és ellenőrzött házi kútról megoldott,
a szennyvíz elhelyezése, kezelése, a 31.§ előírásainak megfelelően megoldott,

a villamosenergia-ellátás biztosított.

- (14) Mk-1 övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (15) Mk-1 övezetben a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 60 m², lakóépület esetén legfeljebb 120 m².
- (16) Mk-1 övezet földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.
- (9) Mk-1 övezet Gksz-3 építési övezethez csatlakozó határán a telek megosztása esetén a megosztott telek Mk-1 övezetben maradó telekrésze a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb területű is lehet.
- (17) Mk-2 övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- (18) Mk-2 övezetben a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 60 m².
- (19) Mk-2 övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság az oromfal területéből számított – oromfalas épület esetén – értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (20) Mk-2 övezetben az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

54. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V, Vb)

- 66. §** (1) A Szabályozási terven V illetve Vb jellel jelölt övezet a vízgazdálkodás célját szolgálja.
- (2) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
 - (3) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
 - (4) Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel – a vonatkozó jogszabályok szerint.
 - (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
 - (6) Vízgazdálkodási területek övezeteihez tartozó tavak partján kiépített horgászállások egymástól csak legalább 20 méteres távolságban helyezhetők el, s a horgászállásokhoz nem létesíthetők horgászbódék, esőbeállók.

55. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

- 67. §** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.
- (2) Tk övezetben építmény elhelyezése tilos.

56. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 68. §** 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:

temető övezete	(Kb-t)
sportterület övezete	(Kb-sp)
lovasturisztikai terület övezete	(Kb-ltur)
turisztikai terület	(Kb-tur)
bánya övezete	(Kb-b)
hulladékátrakó övezete	(Kb-hull)

57. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ (Kb-t)

69. § (1) A Szabályozási terven Kb-t jellel jelölt övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-t övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

kialakítható legkisebb telekméret	5000 m ² ;
a beépítés módja	szabadon álló;
a beépítettség mértéke	2%;
legnagyobb megengedhető épületmagasság	4,5 m;

(3) Kb-t övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(4) Kb-t övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Kb-t övezet telkein több épület is elhelyezhető.

58. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – SPORTTERÜLET (Kb-sp)

70. § (1) A Szabályozási terven Kb-sp jellel jelölt övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteinek telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

(5) Kb-sp1 övezetben elhelyezhető építmények sportolási célú, illetve azt kiszolgáló rendeltetéseket is tartalmazhatnak.

(6) Kb-sp1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

a kialakítható legkisebb telekméret	kialakult;
a kialakítható legkisebb telekszélesség	kialakult;
a beépítés módja	szabadon álló;
a beépítettség mértéke	5%;
legkisebb zöldfelületi arány	10%
legnagyobb megengedhető épületmagasság	6,0 m;

(7) Kb-sp2 övezetben elhelyezhető építmények sport;

nevelési, oktatási;

kulturális, közösségi szórakoztató;

vendéglátó, szolgáltató

rendeltetést tartalmazhatnak.

(8) Kb-sp2 övezetben a sport rendeltetés mellett megjelenő egyéb rendeltetések beépített szintterülete nem haladhatja meg a sport rendeltetésű épületek beépített bruttó szintterületét.

(9) Kb-sp2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

a kialakítható legkisebb telekméret	5000;
a kialakítható legkisebb telekszélesség	40 m;
a beépítés módja	szabadonálló;

- | | |
|--|--------|
| a beépítettség mértéke | 2%; |
| a legkisebb zöldfelületi arány | 75% |
| legnagyobb megengedhető épületmagasság | 6,0 m; |
- (10) Kb-sp2 övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok esetén 4,5 méterrel túlléphető.

59. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TURISZTIKAI TERÜLET (Kb-tur)

71. § (1) A Szabályozási terven Kb-tur jellel szabályozott övezet elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető építmény:

vendéglátó;

a horgászturizmust szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása építhetők be. Építmények abban az esetben is elhelyezhetők, amennyiben a vízellátás a hatóság által engedélyezett és ellenőrzött módon megoldott.

(4) Kb-tur övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- | | |
|---|-----------------------|
| a kialakítható legkisebb telekméret | 1000 m ² ; |
| a kialakítható legkisebb telekszélesség | kialakult; |
| a beépítés módja | szabadonálló; |
| a beépítettség mértéke | 5%; |
| legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m; |
| minimális zöldfelület arány | 70% |

(5) Kb-tur övezet területén szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el.

(6) Kb-tur övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(7) Kb-tur övezet telkein állattartó épület nem helyezhető el.

(8) Kb-tur övezet természetközeli vizek védőtávolságával érintett területein építmény csak vízjogi engedéllyel helyezhető el.

60. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – LOVASTURISZTIKAI TERÜLET (Kb-ltur)

72. § (1) A Szabályozási terven Kb-ltur jellel jelölt övezet elsősorban lovasturizmushoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovasturisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület:

turisztikai;

lovassport;

sport;

állattartó;

szálláshely szolgáltató;

vendéglátó;

lakó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovasturisztikai terület övezeteiben szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20 %-án helyezhető el.

- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovasturisztikai terület építési övezeteiben állattartó épületek közül kizárólag a turisztikai célú lótartás épületei helyezhetők el.
- (5) Kb-ltur övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a kialakítható legkisebb telekméret | 2500 m ² ; |
| a beépítés módja | szabadon álló; |
| a beépítettség mértéke | 5%; |
| legnagyobb megengedhető épületmagasság | 7,5 m; |
| minimális zöldfelület arány | 50% |
- (6) Kb-ltur övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (7) Kb-ltur övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (8) Kb-ltur övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (9) Kb-ltur övezetben területén telkenként legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (10) Az övezethatár mentén, telken belül 10 méteres sávban 3 szintű növényzet telepítendő.

61. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – BÁNYA (Kb-b)

- 73. §** (1) A Szabályozási terven Kb-b jellel szabályozott övezet elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya terület övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, egyéb ideiglenes épület csak bányászati munkával összefüggő céllal helyezhető el.
- (4) Kb-b övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|----------------|
| a kialakítható legkisebb telekméret | kialakult; |
| a beépítés módja | szabadon álló; |
| a beépítettség mértéke | 2%; |
| legnagyobb megengedhető épületmagasság | 7,5 m; |

62. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (Kb-hull)

- 74. §** (1) A Szabályozási terven Kb-hull jellel jelölt övezet kizárólag a hulladék ideiglenes elhelyezésére, valamint a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgáló épület elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – hulladékátrakó terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – hulladékátrakó terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kb-hull övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|---|-----------------------|
| a kialakítható legkisebb telekméret | 5000 m ² ; |
| a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m; |
| a beépítés módja | szabadon álló; |
| a beépítettség mértéke | 5%; |

legnagyobb megengedhető épületmagasság 4,5 m;
 minimális zöldfelület arány 40%

63. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ (Kb-szt)

75. § (1) A Szabályozási terven Kb-szt jellel jelölt övezet kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító övezeteinek telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kb-szt övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

a kialakítható legkisebb telekméret 4000 m²;
 a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
 a beépítés módja szabadon álló;
 a beépítettség mértéke 5%;
 legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;
 minimális zöldfelület arány 40%

64. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu, Kök)

76. § (1) A Szabályozási terven a Köu (út) illetve Kök (vasút) jellel jelölt övezet a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(3) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú útként építhető ki.

(4) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(5) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság belterületen
110. sz. főút	Országos főút	60 m	-
10.sz. főút	Országos főút	Meglévő	-
1109. jelű Pilisvörösvár – Pomáz összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	-
1107. jelű Pilisvörösvár – Pilisszentiván összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	-
11108. jelű Pilisszántó bekötőút	Országos mellékút	Meglévő	-
11303. jelű Pilisvörösvári állomáshoz vezető út	Országos mellékút	Meglévő	-

10. sz. főút – 110.sz. főút összekötő út	Összekötő út	30	-	50m-50m
10. sz. főút belterületi szakasza (Budai út, Fő út, Bécsi út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
1109. jelű út belterületi szakasza (Csobánkai u. – t e m e t ő n é l k o r r i g á l t nyomvonalon)	Települési gyűjtőút	Meglévő Tervezett szakasz 16 m	-	-
11108. jelű út belterületi szakasza (Szabadság u., Kisfaludy u., Szt. Erzsébet u.)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Nyár u. Kápolna u. Görgey u. Bányató u. Ponty u.-Amur u.-Harcza u.	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Báthory u. Szt. László u. és folytatása a Csobánkai u.-ig Nagykovácsi u.- Klapka u.	Települési gyűjtőút	Meglévő Tervezett szakasz 16-22 m	-	-
Solymár felé vezető gyűjtőút Mátyás utcai megállóhely felől	Települési gyűjtőút	22 m	-	-
Minden egyéb út melyről ingatlanok nyílnak		Meglévő (3-12 m)	-	-
Gyalogutak		Meglévő Tervezett 2-3 m		
B u d a p e s t - Esztergom 2.sz. vasútvonal	-	-	50m-50m	50m-50m

- (6) Az övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló útjai, melyeken a Szabályozási terv alapján kiszolgáló lakóutca, vegyesforgalmú út, gyalogosfelület alakítható ki, a

- vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (7) Tervezett külön szintű csomópontok:
Pilisvörösvár kelet (közvetlen kapcsolat a 10. sz. főúttal)
Pilisvörösvár nyugat (11108.j. úttal alkotott csomópont)
 - (8) Településközpont és intézmény területek építési övezeteiben, továbbá védett településkarakter területen az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
 - (9) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén közterületen új parkolókat létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
 - (10) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.
 - (11) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 77. §** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
 - (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Pilisvörösvár város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2004. (XII.17.), 12/2005. (VIII.3.), 15/2007. (VII.14.), 16/2007. (VII.16.), 2/2008. (II.5.), 17/2009. (II. 2.), 5/2008. (II. 05.), 10/2008. (IV. 25.), 12/2008. (V. 09.), 19/2008. (IX. 04.), 4/2010. (III.01.), 18/2010. (XI. 12.), 33/2011. (XII. 16.), 2/2012. (II. 10.), 19/2012. (V. 03.) és az 5/2013. (II. 11.) módosító önkormányzati rendeletek.

Pilisvörösvár, 2014. május 29.

Gromon István
Polgármester

dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző

Jelen rendelet Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2013. (III. 12.) önkormányzati rendeletének 42. §-a alapján kihirdetésre került: Pilisvörösváron, 2014. június 2. napján.

Dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző

**Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hitelül:
Pilisvörösvár, 2015. április 14.**

**dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző**

MELLÉKLETEK

**1. MELLÉKLET A 16/2014. (VI. 02.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Szabályozási terv**

2. MELLÉKLET A 16/2014. (VI. 02) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

2.1. Elővásárlási jog

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	16, 17, 18	Puskin u., Templom köz	Gyalogos passzázs kialakítása
2.	112, 116-120,	Fő utca	Városközpont megújulása
3.	943, 946/1-2		Szabadság utca – Dózsa György utca összeköttetés
4.	1233	Nagyvárad u.	Helyi közút létesítése
5.	1691/3, 1691/5, 1989	Bécsi út	Forrás környékének rendezése
6.	3004, 3005	Petőfi Sándor u	Óvodabővítés
7.	3724/1, 3688, 3689	Szent Erzsébet u., Béke u.	Sportpályabővítés
8.	3960, 3969	Szent Erzsébet u, Fő u.	Tömbbelső-feltárás
9.	4200, 4201, 4202	Szabadság u., Petőfi S. u.	Gimnázium bővítése
10.	4253, 4256, 4266/2	Fő utca, Petőfi S. u.	Parkoló kialakítása művelődési házhoz, tömbbelső-feltárás
11.	4525/7		Kemping, rekreációs célok
12.	6227	Őrhegy, Tó-dűlő	Záportároló létesítése
13.	6303/1, 6304, 6306, 6307/4	Kálváriadomb	Kegyességi és közjóléti funkció (Kálvária és szánkópálya)
14.	7110	Budai úti zártkert	Értékvédelem
15.	095/93-118 és 0114/1-12		Temető tartalékterület

2.2. Beültetési kötelezettség

7556 hrsz-ú ingatlanon (Kölcese F. u.) - 10 m széles sávban (Gksz-4 építési övezet)

7672, 7673 hrsz-ú ingatlanokon (Liszt F. u.) - 10 m széles sávban (Gip-2 építési övezet)

3. MELLÉKLET A 16/2014. (VI. 02.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Többször beépítettséget biztosító karakterhordozó épületek telkei

Ssz	Helyrajzi szám	Cím	
1	Akácfa u. 16.	4221	OTÉK-tól való eltérés
2	Béke u. 12.	3930	OTÉK-tól való eltérés
3	Diófa u. 10.	313	OTÉK-tól való eltérés
4	Diófa u. 18.	308	OTÉK-tól való eltérés
5	Diófa u. 20.	307	OTÉK-tól való eltérés
6	Dózsa György u. 12.	951	OTÉK-tól nem tér el
7	Dózsa György u. 25.	986/2	OTÉK-tól való eltérés
9	Dózsa György u. 42.	901	OTÉK-tól való eltérés
9	Dózsa György u. 46.	903	OTÉK-tól való eltérés
10	Dózsa György u. 47.	1010	OTÉK-tól való eltérés
11	Dózsa György u. 54.	907	OTÉK-tól való eltérés
12	Dózsa György u. 56.	908	OTÉK-tól való eltérés
13	Dózsa György u. 58.	910	OTÉK-tól való eltérés
14	Dózsa György u. 79.	1041	OTÉK-tól való eltérés
15	Dózsa György u. 85.	771	OTÉK-tól való eltérés
16	Dózsa György u. 93	780	OTÉK-tól való eltérés
17	Dózsa György u. 100.	924	OTÉK-tól való eltérés
18	Dózsa György u. 104.	873	OTÉK-tól való eltérés
19	Fő u. 31.	365	OTÉK-tól nem tér el
20	Fő u. 38.	89	OTÉK-tól nem tér el
21	Fő u. 50.	123	OTÉK-tól nem tér el
22	Fő u. 55.	332	OTÉK-tól nem tér el
23	Fő u. 57.	331	OTÉK-tól nem tér el
24	Fő u. 76.	11	OTÉK-tól nem tér el
25	Fő u. 77.	3905/1	OTÉK-tól nem tér el
26	Fő u. 80	9	OTÉK-tól nem tér el
27	Fő u. 86.	4291	OTÉK-tól nem tér el
28	Fő u. 93. (at)	3961	OTÉK-tól nem tér el

29	Fő u. 96.	4279	OTÉK-tól nem tér el
30	Fő u. 96.	4281/1	OTÉK-tól nem tér el
31	Fő u. 98.	4278	OTÉK-tól nem tér el
32	Fő u. 101.	3967/2	OTÉK-tól nem tér el
33	Fő u. 105.	3969	OTÉK-tól nem tér el
34	Fő u. 106	946/1	OTÉK-tól nem tér el
35	Fő u. 106.	943	OTÉK-tól nem tér el
36	Fő u. 109.	3971	OTÉK-tól nem tér el
37	Fő u. 122.	962	OTÉK-tól nem tér el
38	Fő u. 129.	2240	OTÉK-tól nem tér el
39	Fürdő u. 7.	1279	OTÉK-tól való eltérés
40	Iskola u. 3.	941	OTÉK-tól nem tér el
41	Iskola u. 5.	940	OTÉK-tól nem tér el
42	Iskola u. 7.	938	OTÉK-tól nem tér el
43	Iskola u. 11.	936	OTÉK-tól nem tér el
44	Iskola u. 14.	48	OTÉK-tól való eltérés
45	Iskola u. 15.	840	OTÉK-tól való eltérés
46	Iskola u. 23.	836	OTÉK-tól való eltérés
47	Iskola u. 29.	828	OTÉK-tól való eltérés
48	József Attila u. 15.	3774	OTÉK-tól való eltérés
49	József Attila u. 17.	3775	OTÉK-tól való eltérés
50	Kápolna u. 9.	2252	OTÉK-tól való eltérés
51	Kápolna u. 12.	2197/1	OTÉK-tól való eltérés
52	Kápolna u. 26.	2182	OTÉK-tól való eltérés
53	Kápolna u. 119.	2375?	OTÉK-tól való eltérés
54	Károly u. 7.	168	OTÉK-tól való eltérés
55	Kossuth Lajos u. 9.	799	OTÉK-tól való eltérés
56	Kossuth Lajos u. 11.	803	OTÉK-tól való eltérés
57	Kossuth Lajos u. 16.	881	OTÉK-tól való eltérés
58	Kossuth Lajos u. 42.	895	OTÉK-tól való eltérés
59	Kossuth Lajos u. 52.	860	OTÉK-tól való eltérés

60	Madách u. 11.	225	OTÉK-tól való eltérés
61	Madách u. 15.	227	OTÉK-tól való eltérés
62	Madách u. 17.	228	OTÉK-tól való eltérés
63	Madách u. 21.	230	OTÉK-tól való eltérés
64	Madách u. 23.	231	OTÉK-tól való eltérés
65	Mária u. 9.	3802	OTÉK-tól való eltérés
66	Mária u. 11.	3801	OTÉK-tól való eltérés
67	Mária u. 22.	3779	OTÉK-tól való eltérés
68	Nagyvárad u. 8	1238	OTÉK-tól való eltérés
69	Nagyvárad u. 13.	1243	OTÉK-tól való eltérés
70	Nagyvárad u. 16 (at 12)	1236	OTÉK-tól való eltérés
71	Nagyvárad u. 18. (at 14)	1235	OTÉK-tól való eltérés
72	Petőfi Sándor u. 16.	4225	OTÉK-tól való eltérés
73	Pozsonyi u. 3.	1314	OTÉK-tól való eltérés
74	Pozsonyi u. 21.	1329	OTÉK-tól való eltérés
75	Pozsonyi u. 23.	1331	OTÉK-tól való eltérés
76	Pozsonyi u. 24.	1214	OTÉK-tól való eltérés
77	Puskin u. 7.	16	OTÉK-tól nem tér el
78	Puskin u. 15.	25	OTÉK-tól nem tér el
79	Puskin u. 20.	97	OTÉK-tól nem tér el
80	Puskin u. 22.	93	OTÉK-tól nem tér el
81	Puskin u. 27.	42	OTÉK-tól való eltérés
82	Puskin u. 29.	45	OTÉK-tól való eltérés
83	Puskin u. 34.	80	OTÉK-tól nem tér el
84	Puskin u. 36.	79	OTÉK-tól nem tér el
85	Rózsa u. 8.	249/2	OTÉK-tól való eltérés
86	Rózsa u. 15./B	277/2	OTÉK-tól való eltérés

87	Rózsa u. 16a	243	OTÉK-tól való eltérés
88	Rózsa u. 24.	237	OTÉK-tól való eltérés
89	Rózsa u. 25.	282	OTÉK-tól való eltérés
90	Szabadság u. 5.	4249	OTÉK-tól való eltérés
91	Szabadság u. 9.	4247	OTÉK-tól való eltérés
92	Szabadság u. 16.	2574	OTÉK-tól való eltérés
93	Szegfű u. 7.	1108/1	OTÉK-tól való eltérés
94	Szegfű u. 11.	1106	OTÉK-tól való eltérés
95	Szegfű u. 13.	1105	OTÉK-tól való eltérés
96	Szegfű u. 28.	1017	OTÉK-tól való eltérés
97	Szegfű u. 43.	1089	OTÉK-tól való eltérés
98	Szent Erzsébet u. 44.	4067	OTÉK-tól való eltérés
99	Szent Flórián u. 6.	3925	OTÉK-tól való eltérés
100	Szent István u. 6.	141/1	OTÉK-tól való eltérés
101	Szent István u. 15.	333	OTÉK-tól való eltérés
102	Szent István u. 19.	336	OTÉK-tól való eltérés
103	Szent István u. 33.	360	OTÉK-tól való eltérés
104	Szent János u. 16.	2086	OTÉK-tól való eltérés
105	Szőlőkert u. 21.	4053	OTÉK-tól való eltérés
106	Vasút köz 9.	1307	OTÉK-tól való eltérés
107	Zöldfa u. 1.	193	OTÉK-tól való eltérés
108	Zöldfa u. 14.	211	OTÉK-tól való eltérés
109	Zöldfa u. 17.	183	OTÉK-tól való eltérés
110	Zöldfa u. 19/A.	180	OTÉK-tól való eltérés

FÜGGELÉKEK

1. FÜGGELÉK

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Ssz.NévCímHrsz.TörzsszámMűemléki környezet (hrs.)1.

Erdei kápolna	Kápolna utca	2355	10166	2343/3,2343/4,2343/5,2344,2345,2346,2363,2364,2365/1,2365/2,2366,2367,2368	
2.	Török kút	Török kút utca	3795	7202	192,3810,3811,3812,3897,3900/2,3901
3.	Mária kápolna	Vásár tér	2243/1	10165	2236,2237,2241,2242,2243/3,2243/4,2565,4246,4247,4248,4249,4250,4251,4252
4.	Zsidó temető	Lócsei utca	2516	10700	2515,2517,2518,2589,2599,2600,2601,2602

2. FÜGGELÉK

Régészeti területek

Ssz.	Azonosító	Név	Hrsz.
1.	11189	<i>Úti földek</i>	0136/44, 0136/45, 0136/46, 0136/47, 0136/48, 0136/49, 0136/50, 0136/51, 0136/52, 0136/53
2.	11190	<i>Krizsne role</i>	0136/35, 0136/34, 0136/38, 0136/37, 0136/36
3.	11191	<i>Osztott földek</i>	0129/23, 0129/22, 0129/21, 0129/20, 0129/19, 0129/18, 0129/17, 0129/10, 0129/16, 0129/15, 0129/14, 0129/13, 0129/12, 0129/11, 0129/25, 0129/24, 0129/33, 0129/32, 0129/31, 0129/30, 0129/29, 0129/28, 0129/27, 0129/26, 0129/9, 0129/8, 0129/7, 0129/6, 0129/34, 0129/5
4.	11192	<i>Úti földek</i>	7658, 7646, 7652, 7630, 7657/1, 7657/2, 7627, 7667, 7666, 7665, 7664, 7663, 7662, 7654, 7655, 7656, 7653, 7629, 7628

5.	11193	<i>Freiäcker, Krautänder</i>	0122/20, 0122/21, 0121, 0126, 0136/226, 0136/220, 0136/219, 0136/218, 0136/217, 0136/215, 0120/6, 0122/27, 0122/26, 0122/45, 0122/39, 0122/46, 0122/22, 0122/23, 0122/24, 0122/25, 0122/28, 0122/29, 0122/30, 0122/31, 0122/32, 0122/33, 0122/34, 0122/35, 0122/36, 0122/37, 0122/38, 0136/216, 7704, 7703, 7673, 7711, 7727, 7724, 7723, 7722, 7716, 7721, 7715, 7714, 7713, 7706, 7707, 7708, 7702, 7710, 7709, 7701, 7717, 7718, 7719, 7782, 7720
6.	11194	<i>Sima-dűlő</i>	0103/21, 090, 0103/20, 0103/12, 0103/13, 0103/5, 0103/11, 0103/6, 0103/7, 0103/9, 0103/10, 0103/8, 0103/3, 0103/4, 0103/19, 0103/18, 0103/17, 0103/16, 0103/15, 0103/14
7.	11195	<i>Sima-dűlő</i>	091/8, 091/12, 091/25, 092, 091/7, 091/26
8.	11196	<i>Szabad-földek</i>	0113/7, 0113/4, 0114/13, 0114/11, 0114/12, 0114/10

9.	11197	<i>Szabad-földek</i>	095/54, 095/53, 095/29, 095/25, 095/24, 095/23, 095/22, 095/21, 095/48, 095/47, 095/46, 095/45, 095/44, 095/43, 095/42, 095/41, 095/40, 095/39, 095/38, 095/37, 095/36, 095/35, 095/34, 095/33, 095/52, 095/51, 095/50, 095/49, 097/74, 097/73, 097/72, 097/71, 097/69, 097/68, 097/66, 097/75, 097/65, 097/78, 097/77, 097/76, 096, 095/60, 095/59, 095/58, 095/57, 095/56, 095/55, 097/37, 097/36, 097/38, 097/64, 097/63, 097/62, 097/61, 097/60, 097/59, 097/58, 097/57, 097/56, 097/55, 097/54, 097/53, 097/52, 097/51, 097/50, 097/49, 097/48, 097/47, 097/46, 097/45, 097/44, 097/43, 097/42, 097/41, 097/40, 097/39, 095/28, 095/27, 095/26, 095/19, 095/18, 095/17, 095/16, 095/20, 095/32, 095/31, 095/30
----	-------	----------------------	---

10.	11198	<i>Öreg-földek</i>	086, 087/5, 087/2, 087/1, 083/21, 087/4, 083/20, 083/19, 083/18
11.	11199	<i>Sima-dülő (Dörfl)</i>	0101/3, 0101/2, 087/88, 087/87, 087/86, 087/94, 087/97, 087/96, 087/95, 087/91, 0101/1, 0100, 0101/15, 0101/14, 0101/13, 0101/12, 0101/11, 0101/10, 0101/9, 0101/8, 0101/7, 0101/5, 0101/4, 087/67, 087/68, 087/69, 087/70, 087/71, 0101/6, 087/3, 087/93, 087/66, 087/72, 087/53, 087/52, 087/51, 087/50, 087/49, 087/47, 087/48, 087/46, 087/45, 087/44, 087/27, 087/23, 087/75, 087/76, 087/36, 087/39, 087/37, 087/32, 087/38, 087/31, 087/42, 087/41, 087/40, 087/30, 087/22, 087/24, 087/77, 087/25, 087/26, 087/28, 087/29, 087/74, 087/73, 087/78, 087/99, 087/79, 087/98, 087/100, 087/85, 087/84, 087/83, 087/82, 087/81, 087/80, 087/92, 087/90, 087/89

12.	11200	<i>Sima-dűlő</i>	0101/27, 0101/26, 0101/25, 0101/24, 0101/23, 0101/22, 0101/30, 0101/29, 0101/28, 0101/39, 0101/38, 0101/37, 0101/36, 0101/35, 0101/34, 0101/33, 0101/32, 0101/31
13.	11201	<i>Neuäcker</i>	049/32, 049/33
14.	11202	<i>Cseresznyés</i>	040/1, 041/2
15.	11203	<i>Keréktanya</i>	073/4, 073/16, 073/15, 073/14, 073/13, 073/7
16.	11204	<i>Stockäcker</i>	060/2, 062, 061, 073/27, 054/16, 074
17.	11205	<i>Puskin utca – Iskola utca</i>	68, 69, 70/2, 54, 56, 59, 70/1, 51, 55, 52, 60, 57, 53, 50
18.	11206	<i>Szabadságliget</i>	3531, 3529, 3530, 3560, 3557/4, 3557/3, 3557/2, 3557/1, 3556, 3552, 3551, 3550, 3549, 3548, 3540, 3546, 3547, 3533, 3532
19.	11207	<i>Fő utca 89.</i>	4271, 3954, 3957, 3958/2, 3956, 3955, 3961, 3960, 3959, 3958/1, 3952
20.	11208	<i>Csobánkai út</i>	0117, 0129/5, 0110, 0107, 0129/4, 0129/3

21.

11209

Római út

0127/71, 0127/70,
0129/41, 0129/42,
0128, 0127/113,
0127/112, 0127/111,
0127/110, 0131,
0127/16, 0133/3,
0136/42, 0136/39,
0136/40, 0136/41,
0117, 0129/5,
0127/58, 0127/57,
0127/56, 0127/55,
0127/54, 0127/53,
0127/52, 0127/51,
0127/50, 0127/49,
0127/48, 0127/47,
0127/46, 0127/45,
0127/59, 0129/10,
0129/16, 0129/15,
0129/14, 0129/13,
0129/12, 0129/11,
0127/63, 0127/62,
0127/61, 0127/60,
0129/36, 0129/35,
0129/34, 0129/33,
0129/32, 0129/31,
0129/30, 0129/29,
0129/28, 0129/27,
0129/26, 0127/44,
0127/43, 0127/42,
0127/41, 0127/40,
0127/19, 0129/4,
0129/3, 0127/39,
0127/38, 0127/37,
0127/36, 0127/35,
0127/34, 0127/33,
0127/32, 0127/31,
0127/30, 0127/29,
0127/28, 0127/27,
0127/26, 0127/25,
0127/69, 0127/68,
0127/67, 0127/66,
0127/65, 0127/64,
0127/75, 0127/90,
0127/89, 0127/88,

22.	11210	<i>Belterület</i>	3813/1, 3792, 3900/2, 3795, 3811, 3808, 3793, 3810, 3812, 3809, 3806/3, 3897, 3805, 3794, 3901, 3806/2, 3807, 3806/4
23.	11211	<i>Kakukk-hegy</i>	016/7, 015/24, 015/23

3. FÜGGELÉK

Természetvédelem

3.1. Ex lege védett területek

Forrás: Iluska-forrás 032/a hrsz.

Barlang: Klotild-barlang 044 hrsz.

3.2. Natura 2000 területek

Kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek:

Pilis-Visegrádi-hegység

(HUDI20039)

044, 046, 047/2, 053, 054/24a, 054/24b, 054/24c, 054/24d, 054/24f, 054/24g, 054/24h, 054/25, 054/52, 082/1, 083/1, 083/2, 083/3, 083/4, 083/5, 083/6, 083/7, 083/8, 083/9, 083/10, 083/11, 083/12, 083/13, 083/14, 083/15, 083/16, 083/17, 083/18, 083/19, 083/20, 083/21, 083/23, 083/24, 083/25, 083/26, 083/27, 083/28, 083/29, 083/30, 083/31, 083/32, 083/33, 083/34a, 083/34b, 084, 085/1, 085/2, 085/3, 085/4, 085/5, 0108, 0109, 0129/57, 0129/58, 0129/59, 0129/60, 0129/61, 0129/62, 0129/63, 0129/64, 0129/65, 0129/66, 0129/67, 0129/68, 0129/69, 0129/70, 0129/71, 0129/72, 0129/73, 0129/74, 0129/75

3.3. Helyi jelentőségű védett természeti terület

1. Zajnáth-hegy (más néven Kopárok) és Cseresznyés-erdő helyi természetvédelmi terület

019/10-12, 032, 038/1-4 hrsz.

2. Órhegy (más néven Kerek-hegy)

026/1 hrsz.

3. Háziréti-patak, Határréti-patak és Háziréti-víztározó

062, 082/1-2, 093/2, 0113/2, 0124/2, 0127/11

4. Kálvária-hegy és út

6307/2,4, 2381 hrsz.

5. Nagy-tó, Kacsá-tó, Pálya-tó, Kornéli-tó és Cigány-tó

4500/6,10, 4588/1 hrsz.

6. Természeti emlékek

Eperfa, japánakác fasor	6 hrsz.
Vadgesztenye fasor	617 hrsz.
Nagylevelű hársfa sor	649 hrsz.
Platán fasor, hegyijuhar fák	678/1 hrsz.
Vadgesztenye fasor	699 hrsz.
Japánakác fasor	3148 hrsz.
Hegyijuhar fasor	689 hrsz.
Japánakác fasor	660 hrsz.
vadgesztenye fasor és a temető bejáratánál található feketefenyő	3871 hrsz.
vadgesztenye fasor	0115 hrsz.

4. FÜGGELÉK

Mintakeresztelvények

M=1:200

Módosította a 2/2015. (II. 06.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2015. február 07-től.

Hatálytalanította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Beiktatta az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Beiktatta az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Beiktatta az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (4) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (5) bekezdése. Hatályos:

2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (7) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

Módosította az 5/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. április 14-től.

16/2014. (VI. 02.) önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzatról egységes szerkezetben. Hatályos: 2015. április 14. napjától

