

### 3. SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

## PILISCSÉV KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK 17/2004. (XII.20.) SZÁMÚ RENDELETE PILISCSÉV KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Piliscsév község Önkormányzatának képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás és a 109/2004.(XII:20.). számú településszerkezeti tervet elfogadó önkormányzati határozat alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva a megalkotja Piliscsév helyi építési szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási terveit jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### Az előírások hatálya és alkalmazása

##### 1.§

/1/Jelen rendelet hatálya kiterjed Piliscsév község teljes közigazgatási területére.

/2/A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak szabad.

/3/Jelen rendelet csak TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 számú szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

#### Szabályozási elemek

##### 2.§

/1/A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.

/2/I. **rendű** kötelező szabályozási elemek

- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
- a szabályozási vonal ( közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal )
- a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
- területfelhasználási módok határa
- építési övezet határa
- beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
- 10 éven túli szabályozási vonal
- készítenő részletes szabályozási terv határa
- telek beépíthető és nem beépíthető területének határa

/3/II. **rendű** szabályozási elemek a /2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek.

- irányadó telekhatár
- építési hely határa

/4/Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott.

/5/ A TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervein a K jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti.

#### Az állattartásra vonatkozó előírások

##### 3.§

/1/Az új állattartó épületek létesítési szabályait és az állattartás egyéb szabályait a 17/2003. (X. 07.) számú rendelet az állattartás helyi szabályairól határozza meg a településen.

## Építési engedélyhez kötött tevékenységek

### 4.§

/1/A 46/1997. /XII.29./ KTM. rendelet 9. §-ában felsoroltakon túl a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

a./építési telken, illetve területen elhelyezett, közterületről látható mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése.

b./a közterületről látható épülethomlokaton, illetve tetőfelületen parabola antenna elhelyezése.

c./külterületen mindenfajta kerítés létesítése

/2/Külterületen a kerítés anyaga fa, élősvény ill. drótháló lehet, fa oszlopokkal. Betonoszlopok és beton lábzatok illetve tömör kerítés nem helyezhetőek el.

## Övezeti besorolások

### 5.§

/1/A szabályozási és övezeti terv Piliscsév közigazgatási területét az alábbi övezetekre bontja:

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
lakóterület	
falusias lakó	L f
vegyes terület	
Településközpont vegyes	V t
gazdasági	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	G ksz
különleges terület	
sport és szabadidős tevékenység területe	K sp
pincefalu területe	K pf
kegyeleti park	K k
temető	K t
Idegenforgalmi terület	K if
Bányaterület	K b
Beépítésre nem szánt területek:	
közlekedési és közműterületek	
kiszolgáló út	KÖ
települési gyűjtőút	KÖ tgy
gyalogút	KÖ gya
településközi út	KÖ t
állami mellékút	KÖ ám
Vasút	KÖ v
közmű terület	KÖ k
Erdőterületek	
gazdasági célú erdő	E g
védő erdő	E v
Zöldterület	
Közkert	Z kk
Közpark	Z kp
mezőgazdasági területek	
szántó terület	M sz
rét, legelő terület	M r
kert terület	M k
vízgazdálkodási területek	
vízfelület, vízfolyás	V

## Védőtávolságok

### 6.§

/1/ A fenntartást akadályozó létesítményeket, építményeket elhelyezni:

- folyóvizek, csatornák, holtágak mentén a partéltól számított 6 méteres sávon

/2/A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

/3/ A 120 kV-os nagyfeszültségű villamos vezeték tengelytől mért 20,0-20,0 méteres védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.

/4/A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely illetve szélერőmű nem létesíthető.

/5/A nagynyomású gázvezeték 46,0-46,0 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

/6/A vasúti vágány 50 méteres védőtávolságán belül épület, építmény csak a kezelő (Közlekedési főfelügyelet Vasúti felügyelet szakhatóság) hozzájárulásával helyezhető el.

/7/A szennyvíztisztító mű 150 méteres védőtávolságán belül állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény nem helyezhető el.

/8/Az M10 gyorsforgalmi út védőtávolsága 100 méter, melyen belül bármely építési tevékenység csak a Közlekedési felügyelet hozzájárulásával végezhető.

## A telekalakítás szabályai

### 7.§

/1/A TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be, kivéve 9.§ /6/-ban foglaltakat.

/2/A TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 tervein 'K' jellel ellátott méretek, telekosztások a kialakult állapothoz alkalmazkodó telekszélességeket, telekmélységeket és telekterületeket jelentik. A 'K' jel alkalmazása esetén:

- a kialakított minimális telekszélesség nem lehet kisebb az utcában már kialakult telekszélességek átlagánál
- a kialakított minimális telekmélység nem lehet kisebb az utcában már kialakult telekmélységek átlagánál
- a kialakított maximális telekszélesség nem lehet nagyobb 20 méternél

A 'K' jel és a megszüntető jel (-) együttes alkalmazása esetén a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 tervein a megszüntető jellel kialakítandó állapotot kell az építési engedélyhez figyelembe venni.

/3/A falusias lakóterületeken telket összevonni 30 méteres telekszélességig lehet.

/4/A TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervein a között céljára történő lejegyzés által érintett részeken a meglévő terület, telek –amennyiben az jelenleg is megfelel az övezeti előírásoknak- a jelölt telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthető. Ilyenkor a beépítésnél a kialakítandó telek paramétereinek figyelembe vételével kell az épületeket elhelyezni.

## A létesítmények elhelyezésének szabályai

### 8.§

/1/Azokon a területeken, ahol a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervei építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak Beépítési mód (az építési hely) határa jellel körülhatárolt területen belül lehet. A terveken jelölt építési hely határán kívül eső telekrészen csak az eredeti terepszint alatti létesítmény (pince) helyezhető el.

/2/Ahol a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa vonalat (az építési hely), ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.

/3/Oldalhatáron álló beépítés esetén

- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
- dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
- észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
- észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

kell az épületeket elhelyezni.

/4/Lakóterületen az építmények közötti legkisebb távolságok 14 m-nél nagyobb telekszélesség esetében az OTÉK 36 §-ban foglaltak kötelezően betartandóak. A 14 m-nél kisebb telekszélességek esetében az építmények közötti megengedett legkisebb távolság egyedi tűzoltó szakvélemény alapján csökkenthető.

/5/Az újonnan beépítésre kerülő, 180 mBf alatti területek beépítése előtt vízügyi szakvéleményt kell készíttetni az adott területre és a vízügyi szakvéleményben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

/6/ Az újonnan beépítésre kerülő, 180 mBf alatti területek valamint a 10%-nál meredekebb lejtésű területek beépítése előtt talajmechanikai vizsgálat készítése szükséges.

/7/Oldalhatáron álló beépítés esetén melléképitményt (pl. garázst) a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron lehet elhelyezni.

/8/Azokon a helyeken, ahol a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű tervei 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.

/9/A külterületi utak tengelyétől számított 6-6 méteren belül épület nem helyezhető el.

/10/ A talajvédelmi célú beruházásokkal (talajcsőrendszer: hrsz.:080/1, 088) érintett területeken létesítmények elhelyezése a Növény- és Talajvédelmi Szolgálat engedélyével lehetséges, a területre fenntartási kötelezettség vonatkozik.

## **A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések**

### **9.§**

/1/Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

/2/Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

/3/Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, maximum az eredeti épülettel megegyező nagyságú épület építhető. Beépítési mód (az építési hely) kötelező határa az eredeti épület helyének határa. A megengedett maximális építménymagasság az eredeti épület építménymagassága.

/4/Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, új épület építésekor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.

/5/Azokon a területeken, ahol a telekméretekre vonatkozó előírás „K” kialakult, építési telek alakítása a tömbben jellemzően kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telek beépítési módjára beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – történhet. A kialakított telek területe a tömbben illetve a tömbön belüli övezetben kialakult és beépített telkek területének átlagától maximum 10 %-al térhet el.

/6/Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a már kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak a telek Beépítési mód (az építési hely), beépítettség és az építmények között megengedett legkisebb távolság figyelembevételével beépíthető.

/7/Már kialakult tömbbelső estén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól max. 10 méter eltérés engedélyezett.

## **A közművekre vonatkozó rendelkezések**

### **10.§**

/1/Útépítésnél, útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetéséről, a közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

/2/Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

/3/A közművekkel kapcsolatos mindennemű egyéb építési tevékenység során az ágazati előírásokat és a vonatkozó szabványokat kell figyelembe venni.

/4/A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztározóban kell megoldani.

/5/A település belterületén az újonnan beépítésre kerülő területeken az ivóvízhálózatot 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

/6/A szabályozási előírások során a teljes közművesítettség nem foglalja magában a zárt csapadékvíz elvezetés meglétének követelményét.

/7/Új lakóterületek, lakóutcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület szabályozási tervet kell készíteni.

## **Művi- és régészeti értékvédelem**

### **11.§**

/1/ Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett műemlék a településen a Római katolikus templom: késő barokk, építési év 1763-1780. Berendezés: főoltár, barokk, 18. sz. vége, , keresztelő kút 19. sz. eleje. Hrsz:1, Hősök tere 11.

/2/Ezen műemlékileg védett objektum műemléki környezetébe az alábbi hrsz.-ok tartoznak: 3., 4., 967-970., 975., 1518-1523., 1710-1714., 1788-1794. Hrsz.

/3/Helyi védelem alatt állnak az alábbi objektumok:

- Lakóház Petőfi u. 25., 37., 41.
- Lakóház Kesztyölczi u. vége hrsz: 1346

- Lakóház Kesztlői u. vége hrsz: 1350
- Lakóház Rákóczi u. 1., 5., 26.
- Lakóház Tatár u. hrsz: 1586
- Lakóház Szabadság u. 5.
- Lakóház Szászvári u. 16
- Lakóház Vörösvári u. 18.
- Lakóház Béke u. 9., 28.
- Lakóház Kossuth L. u. 24.
- Lakóház Ady E. u. 3.
- Lakóház Marx K. u. 11, 12, 9-13,
- Lakóház Basa u. 6., 8.
- Tájház Béke út 6., teljes ingatlan
- Szt. Orbán szobor pincesor hrsz: 0150
- Kisboldogasszony szobor Marx K. u. 1.
- Kereszt Ady E. u. vége
- Kereszt Hősök tere 1.
- Kálvária Kálvária u. vége hrsz: 1900
- Kereszt Dózsa u. vége hrsz: 097
- Kereszt Basa u. vége
- Pincesor Ady E. u. vége hrsz: 1829-1853
- Pincesor Tatár u. vége hrsz: 1607., 0134/3.
- Pincesor hrsz: 5302-5370., 5002-5102., 4901-4906., 4503-4578., 4606-4622., 4601-4606.

/4/A helyi védelem alatt álló épületeket meg kell őrizni eredeti formájukban, meg kell tartani a tetőidomot, nyílásrendszert, részletképzéseket, homlokzati tagolásokat, anyag és színhasználatot.

/5/A védett építmények belső átalakítása során szintén meg kell őrizni az épületbelső eredeti formájában, meg kell tartani a részletképzéseket, anyag és színhasználatot stb.

/6/ Amennyiben a helyi védelem alatt álló létesítmény valamely okból életveszélyessé válik és bontása elkerülhetetlen, részletes felmérési tervdokumentáció készítenőd.

/7/ A helyi védelem szabályait a település helyi értékvédelemről szóló rendelete határozza meg, melyet a rendezési tervvel egyidejűleg kell megalkotni.

A helyi védelemben részesített épületek esetében a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg, tornác oszlop megtartását kell szem előtt tartani:

- nyílásosztás: az ablakok ugyanolyan nagyságú kétszárnyú, esetleg kazettás nyílászárók legyenek melyek azonos távolságban vannak egymástól
- díszek: attika padlástéri szellőzők az ablakok osztását követik
- törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
- a tetőhajlásszöge 38° és 45° között kell legyen
- az utca felőli épületrész tetőgerincének iránya illeszkedjen az utcában kialakulthoz
- az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, tornác vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
- az épületek hátsó beforduló udvari szárnya a szomszéd felé nem nézhet tűzfalás homlokzattal
- a beforduló tag építmény magassága max. 4,5m. lehet
- az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani
  - fa szerkezetű és fa hatású illetve színezetű nyílászárók alkalmazandóak

A helyi védelemben részesített pincesorok esetén:

- a területen kizárólag pincék és présházak helyezhetők el. Lakóház vagy hétvégi ház nem helyezhető el.
- a pincefal területén a pincék, présházak épületein előtető csak az épület jellegéhez illeszkedő módon alakítható ki
- a területen a térbútorok létesítésekor ügyelni kell az igényes anyaghasználatra. Vasbetonból, betonból, műanyagból illetve teljes egészében fémből készült térbútorok nem helyezhetők el.
- az újonnan elhelyezésre kerülő épületek tetőgerincének iránya az adott pincesorban már kialakult szomszédos épületek tetőgerincek irányától nem térhet el
- az épületek tetőhajlásszöge 38° és 45° között kell legyen
- a területen WC, tároló és egyéb melléképület különálló épületként nem helyezhető el. Ezek a funkciók a pincével, présházzal egy épületet alkotva alakíthatóak csak ki
- az épületek tetőhéjalására hullámpala és lemezfedés nem alkalmazható
- a területen csak fa anyagú nyílászárók helyezhetők el
- kerítés csak a saját telekkel rendelkező pincék telekhatárain alkalmazható. Anyaga csak természetes eredetű lehet (fa, téglala, vakolt felület), a felület 50%-a átlátható legyen, magassága max.: 1,5m

/8/Településszerkezeti védelem alatt állnak a szabályozási tervlapon jelölt következő területek:

- Ady utca-Béke utca-Hősök tere-Basa utca-1072 hrsz.-ú árok és a belterületi határ közötti terület
- Tatár utca-Rákóczi utca-Petőfi utca az 1406 hrszú telekig-belterületi határ által határolt terület

A településszerkezeti védelem alatt álló területeken belül a kialakult utcaszerkezet, tömbstruktúra, tömbhatárok, utcai telekosztások, szabályozási szélességek megtartandók. A területen mindenfajta építési tevékenység (kerítésépítés, homlokzatszínezés, építmények utcabútorok, köztéri szobrok, tárgyak elhelyezése) építési engedély köteles.

/9/Régészeti lelőhelyek:

1. Margaréta	hrsz.:014/9., 014/10.
2. Szent Orbán-szobor	hrsz.:015 (kút)
3. Od Sztánova	hrsz.:014/2, 014/14, 014/15, 017, 018/4, 023/1, 023/2.
4. Hosszú rétek I.	hrsz.:080/48a, 080/44, 080/35.
5. Hosszú rétek II.	hrsz.:080/48a, 080/44, 080/35, 080/46, 080/4 (út)
6. Szent Vendel – szobor	hrsz.:0115 (út)
7. Tatárszállás	hrsz.:0118a
8. Kopaszhegy	hrsz.:089d
9. Predne kusze	hrsz.:080/38, 080/20
10. Od Veresvara I.	hrsz.:72, 74, 75a, 75b, 77, 78, 79, 80, 87
11. Od Veresvara II.	hrsz.:3150 – 3178
12. Csévi átjáró barlang	hrsz.:0177a
13. Vörösvári út 32.	hrsz.:145/2, 146, 3205, 3204

/10/Az ismert (azonosított) és feltételezett régészeti lelőhelyeken és a régészettel érintett területeken a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységet csak a szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni. Ismert és feltételezett régészeti lelőhelyek a településen a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain régészeti lelőhely határa jellel határolt területek.

/11/A nemzeti kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében a település teljes közigazgatási területén leletbejelentési és leletbeszolgáltatási kötelezettség érvényes.

/12/Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

## **Táj-és településképvédelem**

### **12.§**

/1/A településképvédelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága a járdatőszinttől mért 0,30-0,60 méter között legyen. A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű lakóterületeken az épületek utcai homlokzatmagasságára külön is teljesülnie kell a 4,5 méteres építménymagassági korlátozásnak az építménymagasság számítási szabályai szerint számolva.

/2/Az előkertek mélysége a meglévő épületek többségéhez igazodjon. Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 méter legyen.

/3/A TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján meghatározott helyeken az épületeket kötelezően az SZ-1 jelű tervlapon jelölt építési vonalra kell elhelyezni.

/4/Lakóterületeken belül az épületek alaprajzi kiterjedésének minimum 60 %-át lefedő fő tetőidom hajlásszöge 38-45 fok között legyen. Települési főépítész szakvéleménye és elvi építési engedély alapján ettől el lehet térni az illeszkedés szabályát is figyelembe véve.

/5/Melléképítmény kivételével tetőhéjalásra csak természetes anyagú pikkelyes fedés és betoncserep alkalmazható a vörös szín árnyalataiban.

/6/A település területén sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény csak eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemem kívüli időben a területről el kell távolítani.

/7/A település területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a hatályos jogszabályoknak megfelelően lehet.

/8/Új épület létesítésekor a helyi építési hatóság –ha indokoltnak látja- kérheti elvi építési engedély készítését.

/9/A település belterületén található fasorokat, zöldfelületeket, vízfolyások illetve holtágak mentén futó zöldfelületeket, növényzavokat igényesen kell kialakítani.

/10/ A tájkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.

/11/ A tájba illeszkedés és a Pilisi hegyek látványvédelme érdekében az épületek maximális átlagos építménymagasságaként meghatározott építménymagasságokat csak technológiai célból szükséges építményrész (kémény vagy kürtő) haladhat meg. A megengedett maximális építménymagasságot meghaladó magasságú építményrészek alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg az egész létesítmény bruttó alapterületének 1 %-át.

/12/A település területén kerítés csak telekhatáron létesíthető. Tömör kerítés nem építhető, a kerítés felületének 50%-a átlátható legyen. A kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert.

/13/A település területén a közterületek használatát a 8/2003. (III. 25.) számú önkormányzati rendelet a közterületek használatáról szabályozza.

/14/A település területén a térbútorok létesítésekor ügyelni kell az igényes anyaghasználatra. Vasbetonból, betonból, műanyagból illetve teljes egészében fémből készült térbútorok nem helyezhetőek el.

## **Természetvédelem**

### **13.§**

/1/Országos védelemben részesített természeti érték a településen nincs.

/2/A Natura2000 hálózathoz tartozó területek a 275/2004 (X.18.) Korm. rend. alapján a következők :

0118/4, 0119, 0130, 014/2, 0177, 0177, 0178, 0179/2, 0179/2, 0179/2, 0179/2, 0179/2, 0181/3, 0181/4, 0181/5, 0181/9, 0182/1, 0182/2, 0184/1, 0184/2, 020, 021, 033, 037, 042/13, 042/5, 081.

/3/Helyi természeti érték a Csévi-barlang és az Eszperantó forrás környezete.

## **Környezetvédelem**

### **14.§**

/1/A településen a helyhez kötött légszennyező források légszennyezésével kapcsolatban a hatályos környezetvédelmi jogszabályok előírásait be kell tartani. Az ökológiailag sérülékeny területeken létesítendő légszennyező anyagot kibocsátó források kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM e. r. „ökológiailag sérülékeny területek légszennyezettségi határértékeiről” szóló 2. számú mellékletének megfelelően kell megállapítani.

/2/A tervezési terület az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján a 2. terület-felhasználásba tartozik, kivéve a különleges és a gazdasági területeket, melyek a 4. sz. terület-felhasználásba tartoznak. A zajkibocsátási határértékeket ennek megfelelően kell megállapítani.

/3/ A tervezési terület a közlekedésből származó zaj szempontjából a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. sz. melléklete alapján a 2. terület-felhasználásba tartozik, kivéve különleges területeket, melyek a 4. sz. terület-felhasználásba tartoznak. A település területén építmények elhelyezése ennek figyelembe vételével történhet.

/4/A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel (lakó, vegyes) határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó szükség esetén saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

/5/A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

/6/A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen esetleg található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani.

/7/Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról gondoskodni kell. A kivitelezés és üzemeltetés során pedig biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

/8/Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a hulladéktelepekre való szállításáról.

/9/Külterületen és belterületen az eddig a lakosság által illegális szeméttlerakónak használt területeken a hulladék elhelyezését meg kell szüntetni. Az eddig felhalmozott hulladékot el kell szállítani, majd a területet rekultiválni kell.

/10/Beépítésre szánt területen az épületekkel kapcsolatos építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

/11/A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól a 9/2002 (III.2.) KöM-MöViM együttes rendelet rendelkezik. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

/12/A lakóterületek szennyvizet közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a 204/2001 (X.26) Kormányrendelet által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, a szennyvíz szikkasztása a település teljes területén tilos.

/13/Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló 49/2001 (IV.3.) Kormányrendeletnek.

/14/Piliscsév közigazgatási területe a 219/2004. (VII.22.) Korm. rendelet szennyeződések érzékenységi besorolása szerint „A” fokozottan érzékeny kategóriájú terület.

/15/Az elszikkasztásra kerülő csapadékvíz nem eredményezheti a földtani közegben a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet szerinti „A” szennyezettségi határérték túllépését.

/16/Új iparág telepítésénél a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól szóló 20/2001.(II.14.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

/17/A településen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményeiről szóló 16/2002 EüM és a köztisztaságról szóló 1/1986 ÉVM-EüM rendeletben foglaltak az irányadóak.

/18/A településen a nitrátszennyezéssel szembeni védekezésről gondoskodni kell, azaz a 49/2001. évi (IV. 3.) Korm. Rendelet alapján a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg-ot.

/19/A településen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. Tv. Előírási szerinti folyamatos gyom-mentesítésre.

## ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Beépítésre szánt területek

#### Lakóterületek

#### 15.§

##### Általános előírások:

/1/Épületek elhelyezése:

- már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
- új beépítésű területeken az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározásánál az OTÉK 35.§ -ban foglaltak az irányadóak

/2/Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, a 22 méternél nagyobb szélességű építési telken az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 18 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatárra kell helyezni.

/3/A lakóterületek övezeti tagolását a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

/5/Az új lakóterületen belül (IV.-XV., XXIII.-XXVI., XXVIII.-XXX., XLII. Tömb) melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát, minimális magassági korlát melléképítmény esetében nincs. Állattartás céljára szolgáló épület maximum 20 m<sup>2</sup> hasznos alapterületig létesíthető.

/6/ Az újonnan kialakításra kerülő lakóterületen belül (XIX-XXV. Tömb) a kiépítendő utak útkorona szintjének magassága minimum 112 mBf legyen.

/7/A falusias lakóterület (FL) jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagy kertes, általában egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló telkeket tartalmazó övezet. A falusias lakóterületen telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egyalakásos lakóépület helyezhető el.

A részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

L f-1      

O	30/50
4,5	14/60/850

      0,5      jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 14 m Mélység: 60 m Terület: 850 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó	Minimum: 3,5 m



épület estén)	Maximum: 4,5 m
---------------	----------------

L f-2     $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{16/40/650}$  — 0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 40 m Terület: 650 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-3     $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{K/K/K}$  — 0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: kialakult Terület: kialakult
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-4     $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/40}{K/30/400}$  — 0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 30 m Terület: 400 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-5     $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{K/50/600}$  — 0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 50 m Terület: 600 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-6     $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/50/900}$  — 0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
-----------------------	--

Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 50 m Terület: 900 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-7    

O	30/50
4,5	16/50/900

    0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 16 m Mélység: 50 m Terület: 900 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-8    

O	30/50
4,5	18/70/1300

    0,5    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint

A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 70 m Terület: 1300 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-9    **O**    **30/40**  
       **4,5**    **18/30/550**    **0,5**    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 30 m Terület: 550 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-10 

O	30/40
4,5	K/40/500

 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 40 m Terület: 500 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-11 

O	30/50
4,5	K/70/1000

 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 70 m Terület: 1000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-12 

O	30/50
4,5	18/40/800

 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyen szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 40 m Terület: 800 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

L f-13 

O	30/50
4,5	18/30/800

 0,5 jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Lakosságot nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület Lakosságot nem zavaró kisipari építmény Helyi szintű igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyen szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: 18 m Mélység: 30 m Terület: 800 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0.5
A beépítettség legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 4,5 m

**Vegyes területek**  
**16.§**

/1/A TH-02-02-10 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapján Vt jellel jelölt településközpont-vegyes területeken a következő övezeti előírások érvényesek:

**V t-1**     **O**     **40/40**     **1,0**     jelű építési övezet  
              **6,5**     **K/K/K**

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: kialakult Terület: kialakult
Beépítési mód (az építési hely)	Oldalhatáron álló, magastetős
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

**V t-2**     **Z**     **40/40**     **1,0**     jelű építési övezet  
              **6,5**     **K/40/500**

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 40 m Terület: 500 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (Beépítési mód (az építési hely))	Zártsorú, magastetős

Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

**V t-3**     **Z**     **40/40**  
               **6,5**     **K/70/1000**     **1,0**     jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség,
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illetékes szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 70 m Terület: 1000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (Beépítési mód (az építési hely))	Zártosrú, magastető
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

### Gazdasági területek

#### 17.§

/1/A kereskedelmi, gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek ill. szolgáltató létesítmények elhelyezésére kijelölt terület.

/2/A G ksz jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

/3/ A kereskedelmi gazdasági területek esetében a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1, Sz-2 jelű szabályozási tervein jelölt helyeken és méretben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

/3/ A VIII., IX., XI., XII. Jelű tömbökben a 11125.sz. országos közút melletti telkeken a közút felőli telekhatárokon a kerítést 15 méterrel beljebb kell tenni. Az azon kívül eső telekterület beleszámít a telek területi mutatóiba. Ebben a 15 méteres sávban helyezhetők el a felszín alatti közművek és ezek függvényében védőfásítás.

A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

**G ksz-1**     **SZ**     **50/25**  
               **11,5**     **30/80/2400**     **1,5**     jelű építési övezet

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Parkolóház, üzemanyagtöltő Igazgatási és irodaépületek Vendéglátó és szálláshely épületek Raktárépületek Sportépítmény Kivételesen elhelyezhető: egyházi, oktatási, egészségügyi,
-----------------------	--



	szociális, közösségi szórakoztató épület
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III. 22.) számú KÖM-EüM rendelet alapján a 4. területi funkció
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 80 m Terület: min. 2400 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 8 m Hátsókerth mélysége: min. 10 m A VIII., IX., XI., XII. Jelű tömbben épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1 jelű szabályozási tervén jelölt építési helyen belül lehet.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 11,5 m

**G ksz-2**      **SZ** | **50/25**      **1,5**      jelű építési övezet  
                  **11,5** | **30/100/3000**

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Parkolóház, üzemanyagtöltő Igazgatási és irodaépületek Vendéglátó és szálláshely épület Raktárépületek Sportépítmény Kivételesen elhelyezhető: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épület
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III. 22.) számú KÖM-EüM rendelet alapján a 4. területi funkció
A telek legkisebb méretei	Szélesség: min. 30 m Mélység: min. 100 m Terület: min. 3000 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Előkert mélysége: min. 10 m Oldalkert mélysége: min. 8 m Hátsókerth mélysége: min. 10 m A VIII., IX., XI., XII. és XXXIX. Jelű tömbben épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1 jelű szabályozási tervén jelölt építési helyen belül lehet.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 11,5 m

**G ksz-3**      **SZ** | **40/30**      **1,0**      jelű építési övezet  
                  **7,5** | **1000**

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Igazgatási és irodaépületek Raktárépületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III. 22.) számú KÖM-EüM rendelet alapján a 4. területi funkció
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 1000 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1, Sz-2 jelű szabályozási tervein jelölt építési helyen belül lehet.
Egyéb előírások	A TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1, Sz-2 jelű szabályozási tervein jelölt II. tömbön belül kialakított telkek feltárása csak a Vasút sor felől engedélyezhető.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 7,5 m

**G ksz-4**      **SZ**    **50/30**      **1,5**      jelű építési övezet  
                 **7,5**    **1200**

Megengedett használat	Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás Igazgatási és irodaépületek Vendéglátó és szálláshely épület Raktárépületek
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A zaj elleni védelem előírásai: a 8/2002. (III. 22.) számú KÖM-EüM rendelet alapján a 4. területi funkció
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 1000 m <sup>2</sup>
A beépítési mód	Szabadon álló Épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció Sz-1, Sz-2 jelű szabályozási tervein jelölt építési helyen belül lehet.
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 %
A megengedett építménymagasság	Maximum 7,5 m

### Különleges területek

#### 18.§

/1/A különleges területek a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain K jellel ellátott területek.

/2/ A különleges területek esetében a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és mértékben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:



A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	20 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum: 6,5 m

**K sp-4**      **SZ** | **20/60**      **0,3**      jelű építési övezet (Lovarda)  
**6,5** | **10000**

Megengedett használat	Lovagláshoz, lovas turizmushoz, állattartáshoz kapcsolódó létesítmények Takarmánytároló létesítmények A pihenést a sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Szálláshely szolgáltató létesítmények A tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás A terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 60 %-a
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 10000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,3
A beépítettség legnagyobb mértéke	20 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum: 6,5 m

**K pf-1**      jelű övezet (pincefalu)

/6/A K pf-1 jelű övezetbe a saját telekkel rendelkező pincék területei tartoznak.

Megengedett használat	Présház, pince
Nem helyezhető el	Lakóház vagy hétvégi ház
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Közterületen
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 80 %-a
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Kialakult
Egyéb előírások	<ul style="list-style-type: none"> <li>a pincefalu területén a pincék, présházak épületein előtető nem alakítható ki</li> <li>a területen a térbútorok létesítésekor ügyelni kell az igényes anyaghasználatra. Vasbetonból, betonból, műanyagból illetve teljes egészében fémből készült térbútorok nem helyezhetők el.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az újonnan elhelyezésre kerülő épületek tetőgerincének iránya az adott pincesorban már kialakult szomszédos épületek tetőgerincek irányától nem térhet el</li> <li>• az épületek tetőhajlásszöge 38° és 45° között kell legyen</li> <li>• a területen WC, tároló és egyéb melléképület különálló épületként nem helyezhető el. Ezek a funkciók a pincével, prэшázzal egy épületet alkotva alakíthatóak csak ki</li> <li>• az épületek tetőhéjalására csak kerámiaacserép alkalmazható a vörös szín árnyalataiban</li> <li>• a területen csak fa anyagú nyílászárók helyezhetőek el</li> <li>• kerítés csak a saját telekkel rendelkező pincék határain alkalmazható. Anyaga csak természetes eredetű lehet (fa, tégl, vakolt felület), a felület 50%-a átlátható legyen, magassága max.: 1,5m</li> <li>• homlokzatképző anyagok csak a hagyományosan kialakult vakolt illetve téglafelületek lehetnek</li> </ul>
A telek legkisebb méretei	Terület: kialakult vagy a rendezési terv szerint kialakítandó
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,6
A beépítettség legnagyobb mértéke	50 % vagy maximum 50 m <sup>2</sup> lehet.
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Kialakult

**K pf-2** jelű övezet (pincefalu)

/7/ A K pf-1 jelű övezetbe a saját telekkel nem rendelkező, közterületről nyíló pincék területei tartoznak.

Megengedett használat	Prэшáz, pince
Nem helyezhető el	Lakóház vagy hétvégi ház
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Közterületen
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Kialakult
Egyéb előírások	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a pincefalu területén a pincék, prэшázak épületein előtető nem alakítható ki</li> <li>• a területen a térbútorok létesítésekor ügyelni kell az igényes anyaghasználatra. Vasbetonból, betonból, műanyagból illetve teljes egészében fémből készült térbútorok nem helyezhetőek el.</li> <li>• az újonnan elhelyezésre kerülő épületek tetőgerincének iránya az adott pincesorban már kialakult szomszédos épületek tetőgerincek irányától nem térhet el</li> <li>• az épületek tetőhajlásszöge 38° és 45° között kell legyen</li> <li>• a területen WC, tároló és egyéb melléképület különálló épületként nem helyezhető el. Ezek a funkciók a pincével, prэшázzal egy épületet alkotva alakíthatóak csak ki</li> <li>• az épületek tetőhéjalására csak kerámiaacserép alkalmazható a vörös szín árnyalataiban</li> <li>• a területen csak fa anyagú nyílászárók helyezhetőek el</li> <li>• kerítés csak a saját telekkel rendelkező pincék határain alkalmazható. Anyaga csak természetes eredetű lehet (fa, tégl, vakolt felület), a felület 50%-a átlátható legyen, magassága max.: 1,5m</li> <li>• homlokzatképző anyagok csak a hagyományosan</li> </ul>

	kialakult vakolt illetve téglafelületek lehetnek
A telek legkisebb méretei	Terület: kialakult
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	Kialakult
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület esetén)	Kialakult

### **K if** jelű övezet (idegenforgalmi)

/6/ A **K if** jelű övezetre új épület vagy építmény elhelyezési igény felmerülése esetén részletes szabályozási tervet kell készíteni. A **K if** jelű területen elhelyezhetőek: a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, vadaspark, a terület fenntartásához szükséges épületek nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladhatják meg a lakóterületekre előírt maximum értékeket), a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, parkoló, igazgatási és irodaépületek.

### **K t** jelű övezet (temető)

/7/A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.

/8/A temető kerítése csak természetes anyagból (kő, tégl, fa) készíthető. A kerítés kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.

/9/A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg 3,0 métert. A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet betartása kötelező.

### **K k** jelű övezet (kegyeleti park)

/10/A kegyeleti park területén a beépítettség mértéke max. 2 %. Az övezetben a terület fenntartását szolgáló létesítmények helyezhetőek el szabadon állóan. A megengedett építménymagasság 4,5 m. A kegyeleti park területén a zöldfelület minimális mértéke 90 %.

### **K B** jelű övezet Bányaterület

/1/ A különleges terület a sajátos használat szerint: bányaterület.

/2/ A **K B** övezet területén a bányaműszaki tervek és engedélyek szerinti homokbányászat folytatható.

/3/ A bányaterületen állandó jellegű épület nem építhető.

## Beépítésre nem szánt területek

### Közlekedési- és közműterületek

#### 19.§

/1/A közlekedési és közmű elhelyezési területbe a községen áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.

/2/A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és Sz-2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztmetszelvek tartalmazzák. A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók majd meg.

/3/Az utak területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a biztonságos közlekedés feltételeinek fenntartása mellett az út kezelőjének hozzájárulásával és a vonatkozó ágazati szabványok, előírások betartásával lehet.

/4/A közlekedési területen elhelyezhetőek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt létesítmények illetve az utak rézsűjében felszín alatti létesítmények (pincék).

/5/A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

/6/A területen az útkategóriák alábbiak:

KÖ t .....Településközi út

KÖ ám	Állami mellékút
KÖ gy	Gyalogút
KÖ tgy	Települési gyűjtőút
KÖ	Kiszolgáló út

Tervezési osztály:

Tervezett szabályozási szélesség:

Gyalogút (B X.):

• 798 hrsz.-ú út	kialakult (3,75 m)
• 734 hrsz.-ú út és a folytatása	kialakult (5,0 m)
• 281 hrsz.-ú út	kialakult (5,0-7,0 m)
• 280/2 és 280/6 hrsz.-ú telkek közötti út	kialakult (4,0-5,0 m)
• 4437 hrsz.-ú út	kialakult (6,5 m)

A belterületen települési gyűjtőút (B V.):

a Szőlősor utca ..... kialakult (10,5 - 16,0 m)

• a Temető utca	kialakult (13,0 m)
• az Ady Endre utca	kialakult (10,5-34,0 m)
• a Basa utca	kialakult (10,0-13,0 m)
• a Petőfi utca	kialakult (12,0-14,0 m)
• a Rákóczi utca	kialakult (9,0-16,5 m)

Településközi út (K VIII.):

• a Pilisjászfalu felé vezető út melynek tervezett nyomvonala a: 0182/1, 0182/2 és 464 hrsz.-ú utak nyomvonalában vezet	10,0 - 12,0 m
• a Piliscsaba felé vezető út, melynek tervezett nyomvonala a: 0180 hrsz.-ú út nyomvonalában vezet	10,0 - 12,0 m

Állami mellékút (K V.):

• a Béke utca (11125 sz. állami mellékút )	kialakult (16,0 – 34,0 m)
• a Marx K. utca (11125 sz. állami mellékút)	kialakult (15,0 – 21,0 m)
• a Kesztlői utca (11125 sz. állami mellékút folytatása)	kialakult (11,0 – 18,0 m)
• 11125 sz. állami mellékút (külterület)	kialakult( 20,0-30,0 m)
• 0115 hrsz.-ú út (tervezett állami mellékút)	min. 22 m

Egyéb közlekedési területek:

KÖ z	Közlekedési zöldfelület
Köv	Vasút terület

/7/ A közlekedési zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

/8/A közlekedési területek és közlekedési zöldterületek térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

/9/A területen kizárólagos közműterületek a KÖ k jellel jelölt – vízmű, szennyvíztisztító mű - területek. A kizárólagos közmű területen csak közműveket és a hozzá kapcsolódó létesítményeket lehet elhelyezni.

## **Zöldterületek** **20.§**

**Z kp** jelű övezet (közpark)

/1/Zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe.

/2/A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását szolgáló létesítmények (térbútorok, játszóterek) illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

/3/Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.

**Z kk** jelű övezet (közkert)

/4/A közkert közpark jellegű, de nem kiépített rendszeresen karbantartott zöldterület. A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását szolgáló létesítmények (térbútorok, játszóterek, pihenőhelyek, tűzrakók, sportpályák stb.) illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

/5/Az övezetben maximum 2% beépítési százalék mellett 3,0-3,5 m-es építménymagasságú építmény építhető szabadon álló módon.

/6/A zöldterületen az OTÉK 27 § (2)-(3)bekezdés előírásait alkalmazni kell.

/7/A zöldterületek térbútorainak megválasztásakor ügyelni kell azok összhangjára, egységes megjelenésére. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el. Az itt elhelyezendő építmények fedésére hullámpala, hullámlemez nem alkalmazható.

## **Erdőterületek** **21.§**

/1/A területen az alkalmazott kategóriák az alábbiak:

E	Gazdasági célú erdő
E v	Védőerdő

/1/A gazdasági célú erdő területén a 100.000m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.

/2/A védőerdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál. A védőerdő területén építmény nem helyezhető el.

## **Mezőgazdasági területek** **22.§**

/1/A területen a mezőgazdasági területek alkalmazott kategóriái az alábbiak:

M sz	Szántóterület
M r	Rét és legelő területe
M k	Mezőgazdasági kert terület

/2/Az általános mezőgazdasági területeken 10 000 m<sup>2</sup>-t el nem érő telken illetve több önálló telekből álló birtoktesten építményt elhelyezni nem szabad. Az 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkeken ill. birtoktesten a beépítettség nem haladhatja meg a 3%-ot. A 10 000 m<sup>2</sup> feletti telkeken lakóépület és gazdasági épület egyaránt elhelyezhető. A területen egyéb kérdésekben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései az irányadóak.

/3/A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakaszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken a terület tulajdonosainak új fasorokat, védőerdősávokat kell ültetniük.

/4/Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület vagy mezőgazdasági épület került elhelyezésre.

/5/ Az M k mezőgazdasági kert területek elsősorban a szőlő- gyümölcs- és zöldségtermesztés területei. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület nem helyezhető el. A területen gazdasági jellegű épület 5000 m<sup>2</sup> telekterület, lakóépület pedig 8000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el 3%-os beépítettséggel.



/6/A szántó és kert területeken épületek részleges közművesítettség mellett is elhelyezhetők, mely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

/7/A rét és legelő művelési ágú területeken építményeket nem lehet elhelyezni. A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

### **Egyéb területek**

#### **23.§**

/1/Az egyéb területekbe a folyóvizek medre és partja, nyílt csatornák, vízelvezető árok medre és partja illetve a tavak területei tartoznak.

/2/A területen az egyéb területek alkalmazott kategóriája az alábbi:

V vízgazdálkodási terület (vízfelület, vízfolyás)

/3/A vízgazdálkodási területen az OTÉK 30. § (2) bekezdésben foglalt építmények helyezhetőek el.

### **A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek**

#### **24.§**

/1/ Építési tilalommal érintett ingatlanok: 875, 876 hrsz.ú területek  
1105 hrsz.ú terület

/2/ Elővásárlási joggal érintett területek: 110, 243, 244, 393, 394, 395, 386/1, 386/2, 717 hrsz.ú területek

/3/Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett területek:  
526, 530, 531/2, 533, 534, 535/1, 536/1, 540, 541/1, 542/1, 543, 545/2  
hrsz.-ú területek

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **Hatálybalépés**

#### **25.§**

/1/Jelen a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályukat veszti az alábbi rendeletek:

/2/Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjaival együtt érvényes.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Piliscsév, 2004 .....

.....  
jegyző