

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

PILISCSABA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

BUDAPEST, 2007. OKTÓBER

Étv. 9. § (6) bek. szerinti eljárást követően átdolgozott dokumentáció

PILISCSABA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Tsz.: I-60-9/2005.

Településrendezés:	Albrecht Ute TT1 01-0517/06 Szabóné Homa Anna TT1 01-2034/01 Garay Andorné TT1 01-0972/01 Kovács Krisztina TT1 01-2918/01
Közlekedés:	Pető Zoltán K1d-1 01-2321
Közművek:		
Vízellátás-csatornázás:	Fleck Györgyné V3a-1/01-2316
Energiaellátás:	Pető László HSZ-2; HK-2; BSZFG 01-9743
Zöldfelület és Környezetvédelem:	dr. Nagy Katalin K1 01-5051/05 Niedetzky Andrea K2 01-5152/02
Munkatársak:	Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz, Kainz Natália, Kissné Somos Judit, Ujváriné Barabás Ágnes	
Ügyvezető:	Albrecht Ute

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

Budapest, 2007. október
Étv. 9. § (6) bek. szerinti eljárást követően átdolgozott dokumentáció

**PILISCSABA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
22/2007. (X.31) SZÁMÚ RENDELETE
PILISCSABA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**PILISCSABA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
22/2007. (X.31) SZÁMÚ RENDELETE
PILISCSABA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva megalkotja a Piliscsaba nagyközség területére vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ).

A rendelet hatálya

1. § (1) A HÉSZ 1. számú melléklete az M=1:10000 méretarányú kül- és belterületi övezeti terv, amely jelen rendeletben meghatározott építési övezeti és övezeti előírások területi lehatárolását tartalmazza.

(2) A HÉSZ 2. számú melléklete az egyes területekre vonatkozó M=1:1000, M=1:2000 méretarányú szabályozási tervlapokat tartalmazza az alábbiak szerint:

- | | |
|-----------------------|--|
| 2/1. számú melléklet: | „Szállás” II. ütem szabályozási tervlap |
| 2/2. számú melléklet: | IOSEPHINUM (Volt Béri Balogh Ádám laktanya) szabályozási tervlap |
| 2/3. számú melléklet: | „Garancstető” szabályozási tervlap |
| 2/4. számú melléklet: | 10-es út menti 1602/8-9 hrsz.-ú telek szabályozási tervlap |
| 2/5. számú melléklet: | Vár utca és környéke szabályozási tervlap |
| 2/6. számú melléklet: | „Szállás” terület 10-es út menti része szabályozási tervlap |
| 2/7. számú melléklet: | „Garancsliget” lakópark szabályozási tervlap |
| 2/8. számú melléklet: | „Garancslejtő” szabályozási tervlap |

2/9. számú melléklet: Hosszúrét szabályozási tervlap

(3) A HÉSZ 3. számú melléklete az ökológiai hálózat övezete által érintett helyrajzi számok.

(4) A HÉSZ 4. számú melléklete a helyi védelemre javasolt művi értékeket tartalmazza.

(5) A HÉSZ 5. számú melléklete a bel- és külterületek lehatárolását tartalmazza.

(6) A HÉSZ 1. számú függeléke a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, és régészeti érdekű területet tartalmazza.

(7) A HÉSZ 2.számú függeléke az országos műemlékjegyzékben nyilvántartott védett ingatlanokat tartalmazza.

(8) A HÉSZ 3.számú függeléke a helyi településképi védelemre javasolt értékeket és a helyi természeti védelemre kijelölt értékeket tartalmazza.

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

(2) A 2. § (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket, építési terület vagy építési telket kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni

- az általános érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak,
- a jelen rendeletben és az övezeti tervben meghatározott szigorítások alkalmazásával szabad.

Fogalom meghatározások

2.A. § (1) Rendeltetés megnevezések alatt a TEÁOR szerinti ágazatokat kell érteni.

(2) **Fő rendeltetés szerinti épület:** Az építési övezetben, illetve övezetben megengedett rendeltetés(ek)nek megfelelő épület.

(3) **Gyephézagos burkolat:** Olyan kiselemekből épített, vízzáró alapozás nélkül készített burkolt felület, ahol az elemek közti hézagok gyepesítésre alkalmasak és a hézagok összesített felülete meghaladja a teljes felület 20%-át.

(4) **Kiegészítő épület:** Az építési övezet, illetve övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, egyéb) tároló, a háztartással kapcsolatos nyári-konyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, tovább szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari, vagy barkácműhely, árusítópavilon, kazánház. Kiegészítő épületek elhelyezésekor a külön jogszabályban (pl. állattartási rendeletben) meghatározott követelményeket is teljesíteni kell.

(5) **Szintterületi mutató:** Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az épület bruttó szintterületébe nem kell beleszámítani:

- az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
- a pinceszinten a lakások kiszolgáló területeit,
- a gépjárműtárolót lakásonként max. 30 m² értékig.

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

(7) **Homlokzatmagasság:** A homlokzati síknak a rendezett tereppel való metszésvonala és a legfelső teljes építményszint záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala közötti magasság.

(8) **Kegyeltsértő tevékenység:** A szertartások rendjét, a temetőlátogató közönség kegyeleti érzéseit sértő, a kegyeleti jog gyakorlását akadályozó, zavaró vagy gátló tevékenység.

(9) **Komplex zöldfelületi funkcióval rendelkező közpark:** Többféle rendeltetésű (funkciójú) kert (játszókert, sportkert, pihenőkert, díszkert) magába foglaló közpark.

(10) **Kialakult:** Már beépült területen a jogilag létrejött telekméret kötelező megtartását jelölő kategória.

Az övezeti terv előírásainak alkalmazása

3. § (1) Az övezeti tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a tervezett belterületi határvonalat,
- b) a megszüntető jelet.
- c) az építési övezetek, övezetek területi lehatárolását.

(2) Az (1) bekezdésében nem említett elemek tájékoztató jellegűek.

A terület felhasználása

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

a) **Lakóterületek**

kisvárosias lakóterület

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

intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterület

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

laza beépítésű, kertvárosias lakóterület

- af) Lke-2/a (laza beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Szállás” területén lévő része)
 ag) Lke-2/b (laza beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Szállás” területén lévő része)
 ah) Lke-2/c (laza beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancsliget” és „Garancstető” területén lévő része)
 ai) Lke-2/d (laza beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancslejtő” területén lévő része)
 aj) Lke-2/i (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító kertvárosias lakóterület)
 ak) Lke-2/th1 (társasházias beépítésű kertvárosias lakóterület - „Garancsliget”)
 al) Lke-2/th2 (nagytelkes, társasházias beépítésű kertvárosias lakóterület - „Szállás”)

hagyományos falusias lakóterület

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

b) Vegyes területtelepülésközpont vegyes terület

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

központi vegyes terület

- bd) Vk/a (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi célú központi vegyes terület)
 be) Vk/b (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban oktatási célú központi vegyes terület)
 bf) Vk/c (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló központi vegyes terület)
 bg) Vk/d (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló központi vegyes terület)

c) Gazdasági területkereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

- ca) Gksz/a (kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület elsősorban a 2500 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére)
 cb) Gksz/b (kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület elsősorban a 10.000 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére)
 cd) Gksz/c (kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület)

d) Különleges terület

- da) K-Tem (temető terület)
 db) K-Ok (oktatási központ területe)

sport és szabadidő terület

- dc) K-Sp/a (sportlétesítmények területe)
 dd) K-Sp/b (sport és szabadidő eltöltésének területe)

folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület

- de) K-Hf/1 (a települési folyékony hulladék tisztításának területe)
 df) K-Hf/2 (a települési folyékony hulladék továbbítására szolgáló létesítmények területe)

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

a) Zöldterületközpark

- aa) Z-Kp/p (közpark terület)
 ab) Z-Kp/k (közkert jellegű zöldfelület)

egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterület

- ac) Z-Ez (egyéb zöldfelület)

b) Erdőterület

- ba) Ekg (korlátozott használatú erdőterület)
 bb) Ev (védett erdők területe)

c) Mezőgazdasági terület

- ca) Má/sz (általános mezőgazdasági terület: szántó)
 cb) Má/r (általános mezőgazdasági terület: rét – legelő)
 cc) Mk (kertes mezőgazdasági terület)
 cd) MáL (általános mezőgazdasági, egyéni gazdálkodást is kiszolgáló terület)

d) Vízgazdálkodási terület

- da) F (vízfolyás medre és partja)
 db) T (tófelület)
 dc) V (vízgazdálkodási terület)
 dd) Vm (vízmosás)

e) Közlekedési és közműterület

- ea) KÖk (vasútterület)
 eb) KÖu (általános közlekedési terület)

Telekalakítás

5. § (1) Az építési övezetekben és övezetekben a telekalakítás a jelen szabályzatban meghatározott paraméterek betartásával illetve – amennyiben szükséges - az általános érvényű hatósági előírások szerint készülő telekalakítási terv alapján történhet.

(2) Az egyes építési övezetekben meghatározott előírások figyelembevételével csak szabályos telkek alakíthatók.

(3) Ha út kialakítására nincs mód, nyúlványos telek kialakításra kerülhet.

(4) Az országos és helyi védelem alatt álló épületek telkein a telekalakítások közül csak telekösszevonás és telekhatár-rendezés történhet.

(5) A telekalakítás engedélyezési eljárásánál – ha az 5 teleknél több telket érint – a tervtanács hiányában a főépítész szakmai véleményét ki kell kérni.

Beépítésre szánt területek előírásai

Általános előírások

6. § (1) Újonnan beépítésre szánt területen a használatbavétel feltétele a teljes közművesítettség kiépítése és a felszíni vizek rendezése.

(2) Önálló kiegészítő épület, az építési övezet előírásai és a külön jogszabályok figyelembevételével, a megvalósult fő rendeltetésű épület beépített alapterületének 25%-a lehet.

(3) Az építési övezetekben

a) Az építmények lábazatát legalább a földszinti padlóvonal magasságáig a homlokzat további felületeitől különböző anyaghasználattal kell kialakítani.

b) Építmények csak engedélyezett színterv alapján színezhettek. A színhasználat a környezethez illeszkedő legyen. Csak világos, semleges (nem rikító), a természetes pasztell színezékek színvilágához igazodó színek engedélyezhetők.

(4) Az építési hely az OTÉK előkertekre vonatkozó előírásainak illetve a csatlakozó beépítések előkertjeinek figyelembevételével a 60,0 m-nél mélyebb telkek esetében a közterülettől mérve legfeljebb 50,0 m mély lehet. Egyéb vonatkozásban az OTÉK előírásai tartandók be.

Lakóterületek általános előírásai

7. § (1) A kisvárosias, kertvárosias és a hagyományos falusias lakóterületen nem helyezhető el sem önálló épületként, sem a lakóépülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) 3,5 t önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei,

c) gépjárművek karosszéria-javító és festőműhelyei, gépjárműbontó,

d) nagykereskedelmi üzletek, raktárak,

e) fém- és hulladékkereskedelem, illetve tárolás építményei, telephelyei,

f) környezetét jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges építmény.

(2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatása igénye esetén is alkalmazni kell.

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt már meglévő tevékenységek, illetve rendeltetési egységek jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 éven belül az érintett lakóövezetekben megszüntetendők, vagy ezen építmények illetve tevékenységek más, e célra kijelölt építési övezetbe telepítendők.

(4) Lakóterületen tenispályát létesíteni nem lehet.

Építési övezetek

Lk/e, Lk/f jelű építési övezetek

Kisvárosias lakóterületek

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

a) Az építési övezet területén – tekintettel az úszótelkes kialakításra – a beépítés, a zöldfelületi arány, a parkolási mérleg mutatószámait az egész telektömb területére összesítve kell vizsgálni. Építési engedély csak a telektömb egészére való megfelelés esetén adható.

b) Az a) pontban meghatározott feltételek teljesülése mellett, a vonatkozó tűzvédelmi és egyéb jogszabályok betartásával az épületek magastetővel bővíthetők. A kialakult építménymagasság legfeljebb 0,5 m-rel növelhető.

- (2) **Lk/f** jelű építési övezet a többlakásos épületek elhelyezésére szolgáló övezet (Fényesliget). Az övezet területén önálló kiegészítő épület nem helyezhető el.
- (3) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (4) Általános előírások a kisvárosias lakóterületekre:
- Az építési övezetek területén önállóan csak lakóépületek helyezhetők el, csak az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása esetén kivételesen helyezhető el szálláshely szolgáltató épület.
 - A fő (lakó, szálláshely) rendeltetésű épületben az épület szintterületének legfeljebb 50%-a mértékéig helyezhetők el
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egységek.
- (5) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az 1. számú táblázat határértékeit kell betartani.

1. sz. táblázat

Kisvárosias lakóterület építési övezetei		Mérték- egység	Lk/e*	Lk/f
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	10000	1600
	telekmélység	m	60	50
	telekszélesség	m	50	20
Beépítés módja			SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	12,5	7,5
	legkisebb	m	3,0	4,5
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	40	40
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	0	0
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	1,5	1,0
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	5,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	6,25	3,75
Egy-egy épület beépített alapterületének megengedett legnagyobb mértéke**		m ²	-	500,0

* A paraméterek a telektömb egészére vizsgálандók (kialakult úszótelkes beépítés).

** OTÉK 1. sz. melléklet 74. pontja az egyes épületekre számítva

SZ Szabadonálló

Kertvárosias lakóterületek

9. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet. Önálló járműtároló épületet nem kell figyelembe venni.

(2) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el, kivétel ha a terepadottságok csak támfalgarázs kialakítását teszik lehetővé. Meglévő beépítés esetén telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el.

(3) Az építési övezetek területén legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el, kivéve az **Lke-2/b**, **Lke-2/th1**, **Lke-2/th2** jelű építési övezeteket.

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

10. § (1) **Lke-1/a** jelű építési övezet az intenzív beépítésű, túlnyomó részben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületek (Klotildliget). Az övezet területén az előkert legkisebb mérete 5,0 m, de alkalmazkodni kell a jellemző beépítéshez.

(2) **Lke-1/b** jelű építési övezet az intenzív beépítésű, részben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületek (Kenderes).

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

Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól legalább 0,8 m csurgó-távolságra építendő.

(4) Az övezetek területén elhelyezhető:

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

(5) Csak az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása esetén kivételesen helyezhető el:

- helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.

(6) Az övezetek területén kisipari vagy barkács műhely, árusítópavilon önálló kiegészítő épületben nem létesíthető.

(7) Az intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületek övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- e) kerti épített tűzrakóhely,
- f) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g) kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő,
- h) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(8) Az intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületek övezeteiben a 2. számú táblázat határértékeit kell betartani.

2. sz. táblázat

Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei		Mérték-egység	Lke-1/a	Lke-1/b	Lke-1/c
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1200	900	900
	telemélység	m	40	40	40
	telekszélesség	m	18	18	18
Beépítés módja			SZ	SZ	O
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30	30
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	6,0	5,5	4,5
	legkisebb	m	3,0	3,0	3,0
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20*	25*	25*
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,5	0,5	0,5
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	5,0	5,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	3,0	3,0	0,0
Egy-egy épület beépített alapterületének megengedett legnagyobb mértéke**		m ²	250	250	250

* csak 1 szint mélységig

** OTÉK 1. sz. melléklet 74. pontja az egyes épületre számítva

SZ Szabadonálló

O Oldalhatáron álló

Lke-2/a, Lke-2/b, Lke-2/c, Lke-2/d, Lke-2/i, Lke-2/th1, Lke-2/th2 építési övezetek Laza beépítésű kertvárosias lakóterületek

11. § (1) Lke-2/a és Lke-2/b jelű építési övezet a laza beépítésű, a kertvárosias lakóterületnek a „Szállás” területén lévő része.

Az **Lke-2/b** építési övezet területén maximum 4 lakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) **Lke-2/c** jelű építési övezet a laza beépítésű, a kertvárosias lakóterületnek a „Garancsliget” és „Garancstető” területén lévő része.

(3) **Lke-2/d** jelű építési övezet a laza beépítésű, a kertvárosias lakóterületnek a „Garancslejtő” területén lévő része.

(4) **Lke-2/a, Lke-2/c, Lke-2/d, Lke-2/th1** jelű építési övezet területén önállóan elhelyezhető

a) lakóépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

Ettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet.

(5) Az **Lke-2/c** jelű építési övezetben a lejtés iránya felőli megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke: 5,0 m, az **Lke-2/d** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke 5,0 m.

(6) Az **Lke-2/c** és **Lke-2/d**, **Lke-2/i**, **Lke-2/th1** jelű építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

a) A részben terepbe süllyesztett szinteknél a lejtés iránya felőli homlokzaton a többi szinthez képest más anyag és/vagy szín használata kötelező.

b) Az építési engedélyezési kérelemhez az a) pont előírását alátámasztó munkarészként színezési tervet kell készíteni.

c) Az építési övezetekben csak magastető épület építhető, melynek hajlásszöge 20-45° közötti lehet.

d) Az épület és épületrészek lefedésére nem alkalmazható semmilyen műanyag- és palafedés; a lefedések színe csak a vörös és a barna árnyalatai lehetnek.

e) Külső homlokzat felületképzése lehet burkolt vagy vakolt homlokzat.

(7) **Lke-2/i** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban a lakóterület ellátásához szükséges alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezése szolgáló része.

Az építési övezetben elhelyezhető

a) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

b) az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

c) a földszint kivételével lakás.

(8) **Lke-2/th1** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, maximum hatlakásos szabadonálló lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.

a) Az építési övezetben telkenként maximum:

– 4 lakás építhető, ha a telekméret nagyobb mint 1600 m²

– 6 lakás építhető, ha a telekméret nagyobb, mint 2400 m²,

b) Egy épületben maximum 4 lakás helyezhető el, de a bruttó szintterület nem lépheti túl a 600 m²-t (a pinceszint figyelembevételével).

(9) **Lke-2/th2** építési övezet a kertvárosias lakóterület laza, összefüggő nagytelkes, elsősorban társasházak elhelyezésére szolgáló része.

a) Az építési övezet területén elhelyezhető

– legfeljebb hatlakásos lakóépület,

– a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

– sportlétesítmény,

b) Az építési övezet telkein minden teljes 1200 m² telekterület után elhelyezhető 1-1 épület.

c) Egy épületömben maximum 6 lakás helyezhető el, de a bruttó szintterület épületenként nem lépheti túl a 600 m²-t (a pinceszint figyelembevételével).

(10) Új **Lke-2/th1** és **Lke-2/th2** jelű építési övezet nem hozható létre.

(11) A laza beépítésű kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

e) kerti épített tűzrakóhely,

f) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

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

(12) A laza beépítésű kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben a használatbavételi engedély kiadásának feltételeként az építési telek minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(13) A laza beépítésű kertvárosias lakóterületek övezeteiben a 3/a., 3/b. számú táblázatok határértékeit kell betartani.

3/a. sz. táblázat

Laza beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei		Mérték-egység	Lke-2/a Lke-2/b	Lke-2/c	Lke-2/d
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1000	1200	1200
	telekmélység	m	40	40	40
	telekszélesség	m	18	18	18
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	20	20	20
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	7,5	5,5	4,5
	legkisebb	m	4,0	3,0	3,0
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20	25*	25*
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,4	0,4	0,5
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	5,0	5,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	3,75	3,0	2,75
Egy-egy épület beépített bruttó szintterülete		m ²	500	500	500

* csak 1 szint mélységig

SZ Szabadonálló

3/b. sz. táblázat

Laza beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei		Mérték-egység	Lke-2/i	Lke-2/th1	Lke-2/th2
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	900	1600	7000
	telekmélység	m	40	50	-
	telekszélesség	m	18	22	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	20	20
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	5,5	5,5	7,5
	legkisebb	m	3,0	3,0	4,0
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	25*	25*	20*
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,5	0,4	0,5
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	5,0	-
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	3,0	4,0	-
Egy-egy épület beépített bruttó szintterülete		m ²	-	600	600

* csak 1 szint mélységig

SZ Szabadonálló

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

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

- Az övezetekben legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület helyezhető el.
- Az új beépítés utcai homlokzatmagassága $\pm 1,0$ m-en belül igazodjon a kialakult beépítésű saját és szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságához.
- A Templom térhez, a Fő úthoz és a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcához csatlakozó telkek beépítésénél az utcára néző lakóhelyiség padlóvonala utcafronti beépítés esetén legalább a járdavonaltól számított + 1,0 m-en legyen.

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

- a) Az építési övezetben az alábbi rendeltetési egységek illetőleg épületek létesíthetők:
 - aa) lakóépület,
 - ab) mező- és erdőgazdasági építmény beleértve az önkormányzat állattartási rendeletének betartása mellett az állattartás építményeit is,
 - ac) lakosság alapvető ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - ad) kézműipari építmény,
 - ae) iroda, szálláshely, szolgáltató épület
 - af) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ag) sportépítmény.
- b) Az állattartás építményei és az állattartáshoz kapcsolódó területfelhasználás (kifutó, baromfiudvar, trágyatároló) a telek homlokvonalától számított 25,0 m-en belül nem megengedett. Elhelyezésük a más jogszabályokban előírt védőtávolságok betartásával történhet.

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

- a) Az építési övezetben az alábbi rendeltetési egységek illetőleg épületek létesíthetők:
 - aa) lakóépület,
 - ab) mező- és erdőgazdasági építmény,
 - ac) lakosság alapvető ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - ad) kézműipari építmény,
 - ae) szálláshely szolgáltató épület,
 - af) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ag) sportépítmény.
- b) Egy épület elhelyezése esetén az épületet az utcai telekhatártól mért 40 m-es telekrészen belül kell elhelyezni, több épület elhelyezése esetén az egyik épület az utcai telekhatártól mért 40 m-es telekrészen belül helyezendő el.

(4) A hagyományos falusias lakóterületek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- e) kerti épített tűzrakóhely,
- f) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- h) siló,
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- j) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

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

4. sz. táblázat

Hagyományos falusias lakóterület építési övezetei		Mérték- egység	Lf/a	Lf/b
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	900	1000
	telekmélység	m	50	40
	telekszélesség	m	16	16
Beépítés módja			O	O
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30%	30%
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	5,5	5,5
	legkisebb	m	3,0	3,0
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	25*	25*
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,3	0,4
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	0,0	5,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	0,0	0,0
Egy-egy épület beépített alapterületének megengedett legnagyobb mértéke**		m ²	250	250

* csak 1 szint mélységig

** OTÉK 1. sz. melléklet 74. pontja az egyes épületre számítva

O Oldalhatáron álló

Vt, Vk/a, Vk/b, Vk/c, Vk/d jelű építési övezetek Vegyes terület

13. § (1) A Vt jelű építési övezet a településközpont vegyes terület elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgáló része.

- a) Az övezet területén, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló építmények építhetők. Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű rendeltetési egységek létesíthetők:
- lakóépület,
 - helyi települési szintű igazgatási,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely épületei,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális épületek, valamint
 - sportépítmények.

A földszint kivételével lakás is elhelyezhető.

- b) Az új beépítés utcai homlokzatmagassága $\pm 1,0$ m-en belül igazodjon a kialakult beépítésű saját és szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságához.
- c) A Templom térhez, a Fő úthoz és a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcához csatlakozó telkek beépítésénél az utcára néző lakóhelyiség padlójavonala legalább a járdavonaltól számított + 1,5 m-en legyen.

(2) A Vk/a jelű építési övezet a központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetekben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- kereskedelmi, szolgáltató épület,
- vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- oktatási, szociális épület,
- sportépítmény,
- a földszint kivételével a gazdasági tevékenységi célú épület(ek)hez tartozó szolgálati lakás(ok),
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(3) A **Vk/b** jelű építési övezet a központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi oktatási, kulturális igazgatási, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben a következő rendeltetésű épületek létesíthetők:

- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- b) vendéglátó épület,
- c) közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- d) oktatási, szociális épület,
- e) sportépítmény.

(4) A **Vk/c** jelű építési övezet a központi vegyes terület elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- b) vendéglátó épület,
- c) közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- d) üzemanyagtöltő.

(5) A **Vk/d** jelű építési övezet a központi vegyes terület elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- b) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- d) sportépítmény,
- e) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- f) a gazdasági tevékenységi célú épület(ek)hez tartozó szolgálati lakás(ok).

(6) A **Vk/d** építési övezetben lovarda létesítése esetén a lovarda épületén belül az istállót a szálláshelytől ill. szolgálati lakástól legtávolabbi épületrészben kell elhelyezni. A bungalow-k létesítése előtt az üzemi út zaját méréssel kell feltárni és az épületeket e – mértékadó – szintre méretezni.

(7) A vegyes területek építési övezeteiben önálló kiegészítő rendeltetésű épület nem létesíthető.

(8) A vegyes területek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- e) kerti épített tűzrakóhely,
- f) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- h) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(9) A vegyes területek építési övezeteiben a 5. sz. táblázat határértékeit kell betartani.

5. sz. táblázat

Vegyes területek építési övezetei		Mérték- egység	Vt	Vk/a	Vk/b	Vk/c	Vk/d
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	900	K	3000	3000	K
	telekmélység	m	45	K	50	40	K
	telekszélesség	m	20	K	20	30	K
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	4000	-	-	-	-
Beépítés módja			O	SZ	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30	30	30	10
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	7,5	10,5	7,5	10,5	10,5
	legkisebb	m	4,0	4,0	4,0	4,5	4,5
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	40	50	40	40	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	35*	35*	20*	-	-
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,5	0,7	0,7	0,7	0,2
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	5,0	5,0	-	-
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	5,0	5,0	-	-
Egy épület bruttó beépített területének megengedett legnagyobb mértéke**		m ²	350	250	-	-	-

* csak 1 szint mélységig

** OTÉK 1. számú melléklet 74. pontja az egyes épületre számítva

K kialakult

SZ Szabadonálló

O Oldalhatáron álló

Gksz/a, Gksz/b, Gksz/c jelű építési övezetek Gazdasági területek

14. § (1) Gksz/a jelű építési övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú területnek legalább a 2500 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére szolgáló része.

(2) **Gksz/b** jelű építési övezet kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú területnek elsősorban a legalább 10000 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére szolgáló része.

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

a) A 2/10. számú melléklet területén szolgalmi jogot kell biztosítani az alábbi, a rendelet jóváhagyásakor érvényes hrsz.-ok szerint:

aa) A 3929/1 hrsz.-ú telken – vízvezető árok elhelyezésére (a 10. sz. főút északi oldalán lévő 3342 hrsz.-ú árok vizeinek továbbvezetésére a Kenyérmezői-patak felé),

ab) a 3900 hrsz.-ú telken – vízvezető árok elhelyezésére,

ac) a 3925 hrsz.-ú telken – szennyvíznyomócső elhelyezésére

b) A 2/10. számú melléklet területén a telkek Kenyérmezői-patak felőli oldalán, a patak partételtől mért 10,0 méteres területsávban a természetes növénytakaró megtartandó, azon tereprendezés, burkolat kialakítása nem engedélyezhető.

c) A 2/10. számú melléklet területén a telkek Kenyérmezői-patak felőli telekrészei, a mellékletben beültetési kötelezettséggel terhelt területek, amelyeken kizárólag őshonos növényzet telepíthető.

(4) A **Gksz/a, Gksz/b, Gksz/c** jelű építési övezet egyéb előírásai:

a) A telkek feltöltésének mértékét az egymással szomszédos telkekre készülő elvi engedély alapján lehet meghatározni és engedélyeztetni.

b) Az építési engedély megadásának feltétele az engedély nélküli feltöltések talajtani vizsgálata és a szabálytalan feltöltés eltávolítása.

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

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben

a) a következő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

aa) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység céljára kialakítandó épület, kivéve a b) pontban felsoroltakat, a környezetvédelmi előírások betartása mellett,

ab) a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló 1 lakóegység, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a beépíthető szintterület legfeljebb 25%-án,

ac) igazgatási és egyéb irodaépület,

ad) sportlétesítmény.

b) A következő rendeltetésű épületek nem helyezhetők el:

ba) bármilyen vegyi áru (háztartási, ipari, mezőgazdasági stb.) gyártását szolgáló létesítmény,

bb) egyéb, a természetes környezetre és élővizekre – havária esetén is – veszélyt jelentő tevékenységet célzó létesítmény.

(6) A gazdasági területek építési övezeteiben lapostető építése esetén a tetőfelület 60%-a extenzív zöldtetőként alakítandó ki.

(7) A gazdasági területek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

c) kerti építmény,

d) kerti vízmedence, napkollektor,

e) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

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

(8) A **Gksz/b** és **Gksz/c** építési övezetekben a 2/6. számú illetve a 2/10. számú mellékletben jelölt helyen légszennyezést tűrő növényfajokból álló, fa- és cserjesávval együttesen kialakított védő zöldsáv létesítése kötelező. A zöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén köteles eltelepíteni és fenntartani. A védő zöldsáv tájépítész vagy erdész szakember által készített tervét az építési engedélyhez csatolni kell. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növényzet eltelepítése. A beültetési kötelezettséggel jelölt védő zöldsáv területe a minimális zöldterületi arány értékébe beleszámít.

(9) A **Gksz/b** építési övezetben a 10. sz. főútval mellett a beépítésre nem szánt telekterületeken legalább 10 m széles, intenzíven fásított védő zöldsáv tartandó fenn.

(10) A gazdasági területek építési övezeteiben a 6. számú táblázat határértékeit kell betartani.

6. sz. táblázat

Gazdasági területek építési övezetei		Mérték-egység	Gksz/a	Gksz/b	Gksz/c
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	2500	10000	2000
	telekmélység	m	50	-	-
	telekszélesség	m	30	-	-
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	7000	-	11000
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	35	30	35
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	7,0	7,5	7,5
	legkisebb	m	4,0	4,0	4,5
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	40	30
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20	20*	-
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,7	0,5	0,7
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	5,0	10,0	17,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	4,0	4,0	5,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke		m	7,0	7,5	17,0

* 1 szint mélységig

SZ Szabadonálló

Különleges területek

15. § (1) K-Tem jelű építési övezet temetőterület.

- a) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámártoló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- b) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.
- c) A temetőben annak minden 100 m²-e után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- d) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.
- e) A temető telkén belül a telekhatárok mentén legalább 10 m széles fásított védőterületet kell kialakítani.
- f) A temető területének rendezése, átalakítása csak az építési engedély-kérelem részeként benyújtott táj- és kertépítész mérnök által készített komplex kertépítészeti tervek alapján történhet.
- g) A temető lakótelekkel határos kerítését 2 m magasságban tömör (rakott kő, vagy falazott – vakolt fal) kerítésként kell kialakítani. Egyéb helyeken élősövény létesítendő a kerítés temető felőli oldalán.
- h) A temető telkétől számított 100 m-en belül kegyeletsértő tevékenység nem végezhető és kegyeletsértő építmény nem helyezhető el.
- i) A temető területén belül és annak kerítésén reklámhordozó, hirdetemény, hirdetés nem helyezhető el a temetkezések rendjét bemutató hirdetemények kivételével.

(2) K-Ok jelű építési övezet az oktatási központ területe.

- a) Az építési övezet szabályozási tervlappal (mellékletként) nem rendelkező területén épület elhelyezése csak az övezet telektömbje egészére kidolgozott beépítési terv alapján engedélyezhető.
- b) Az építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:
 - ba) oktatás,
 - bb) kutatás,
 - bc) ismeretterjesztés, művelődés,
 - bd) sport,
 - be) egyházi intézmények,
 - bf) szálláshely,
 - bg) vendéglátás,
 - bh) szolgálati lakás.

(3) K-Sp/a jelű építési övezet sportterület.

- a) Az építési övezet területén kizárólag sportlétesítmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:
 - ba) a terület fenntartását szolgáló építmény (max. 1 db szolgálati lakás),
 - bb) szociális építmény,
 - bc) vendéglátás,
 - bd) lelátó.

c) A közérdekű környezetalakítás céljából a 2/1. számú mellékletben jelölt helyen fa- és cserjesávval együttesen kialakított védő zöldsáv létesítése kötelező 18 m szélességben. A zöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén köteles eltelepíteni és fenntartani. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növényzet eltelepítése. A beültetési kötelezettséggel jelölt védő zöldsáv területe a minimális zöldfelületi arány értékébe beleszámít.

(4) K-Sp/b jelű építési övezet, sport és szabadidő eltöltésének területei.

- a) Az építési övezet területén a szabadidő eltöltést szolgáló létesítményeket lehet elhelyezni.
- b) Az építési övezetben a következő funkciójú rendeltetési egységek létesíthetők:

- ba) vendéglátás,
 - bb) szálláshely szolgáltatás,
 - bc) ismeretterjesztés, művelődés,
 - bd) sport, testedzés,
 - be) üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás.
- (5) **K-Hf/1** jelű építési övezet a települési folyékony hulladék tisztításának területe.
- a) Az építési övezet területén a különleges területen belül a települési folyékony hulladék tisztítását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
 - b) A szennyvíztisztító telep lakóterülettől mért védőtávolsága 5000 m³/d kapacitásig 150 m. Az üzemeltetést a kategóriának megfelelő színvonalon kell tartani, nyitott iszapkezelés nélkül.
 - c) A telekhatáron 5 méter szélességben védő zöldsáv telepítése kötelező. A zöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén köteles eltelepíteni és fenntartani. A védő zöldsáv – tájépítész vagy erdész szakember által elkészített tervét (a közművek helyzete és azok védőtávolságának figyelembevételével) az építési engedélykérelem részeként be kell nyújtani.
 - d) A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a 2/5. számú mellékletben a beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növényzet eltelepítése. A beültetési kötelezettséggel jelölt védő zöldsáv területe a minimális zöldfelületi arány értékébe beleszámít.
- (6) **K-Hf/2** jelű építési övezet a folyékony települési hulladék továbbítására szolgáló létesítmények területe. A létesítményt közterületen vagy közterületi kapcsolattal rendelkező területen zaj- és bűz elleni védelemmel ellátva kell elhelyezni. Ebben az esetben a létesítmény védőtávolsága 20,0 m.
- (7) Elhelyezhető melléképítmények köre:
- a) A **K-Ok**, **K-Sp/a** és **K-Sp/b** jelű építési övezetekben:
 - aa) közmű-csatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - ad) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - ae) kerti épített tűzrakóhely,
 - af) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - ag) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - ah) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
 - b) A **K-Hf/1**, **K-Hf/2** jelű építési övezetekben:
 - ba) közmű-csatlakozási műtárgy,
 - bb) hulladékártály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - bc) kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - bd) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - be) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) A **K-Ok** építési övezet 2/2 számú melléklet területén az építkezés megkezdése előtt kötelező talajvizsgálatot végeztetni, és a szennyezett részeket megtisztíttatni. Az építési engedélyezési tervhez kertépítészeti és környezetrendezési tervet kell készíteni, amelyeknek táj- és kertépítész szaktervező által készített fakivágási és fapótlási tervet, a tereprendezési és a kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. Az épületek között három növény szintes (fa, cserje és gyepszint), intenzíven fenntartott parkot kell kialakítani.
- (9) A különleges területek építési övezeteiben a 7. sz. táblázat határértékeit kell betartani.

7. sz. táblázat

Különleges területek építési övezetei		Mérték- egység	K-Tem	K-Ok	K-Sp/a	K-Sp/b	K-Hf/1	K-Hf/2
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	K	K	7000	7000	5000	250
	telekmélység	m	-	-	-	60	60	-
	telekszélesség	m	-	-	-	30	30	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	10	20	20	20	10	40
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	5,5	10,5	10,5	7,5	7,5	7,5
	legkisebb	m	3,5	4,5	4,0	4,0	-	-
Beépíthetőség közműellátási feltétele			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	40	50	40	40	40	40
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	10*	20*	0	20*	20*	20*
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,15	0,6	0,35	0,35	0,7	0,7
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	10	10	-	-	-	-
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		m	10	10	-	-	-	-
Egy épület bruttó szintterületének megengedett legnagyobb mértéke		m ²	-	-	-	500	-	-

* 1 szint mélységig

K kialakult

SZ Szabadonálló

Beépítésre nem szánt területek felhasználásának szabályai

Z-Kp/k, Z-Kp/p, Z-Ez jelű övezetek Zöldterületek

16. § (1) Z-Kp/k jelű övezet közkert jellegű zöldfelületek.

- Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál kisebb, közhasználatra szánt, közkert jellegű zöldfelületek.
 - Az övezetben kizárólag a játszó, pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
 - Az övezet területén telket megosztani nem lehet.
 - Az övezet területén terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
 - A zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
 - A közkert látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.
- (2) **Z-Kp/p** jelű övezet, közpark területek.
- Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál nagyobb, komplex zöldfelületi funkcióval rendelkező közpark területek.
 - Az övezetben kizárólag a pihenés-, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
 - Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
 - Az övezet területén telket megosztani nem lehet.
 - A zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
 - A közpark látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.
- (3) Építményt a közkert és a közpark területének max. 2%-án lehet elhelyezni, egy-egy építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (4) Elhelyezhető funkciók köre:
- pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - az ismeretterjesztést szolgáló építmény.

(5) A közkertek és közparkok építését, rendezését, felújítását csak az önkormányzat által jóváhagyott, táj- és kertépítész mérnök által készített komplex kertépítészeti tervek alapján lehet elvégezni.

(6) Építményt csak teljes közművesítettség mellett lehet elhelyezni.

(7) **Z-Ez** jelű övezet, egyéb zöldfelület.

a) Az övezetbe tartoznak a közhasználatra nem szánt egyéb zöldfelületek.

b) Az övezet területén építményt elhelyezni nem lehet.

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

(8) A zöldterületek övezeteiben a 8. számú táblázat határértékeit kell betartani.

8. sz. táblázat

Zöldterületek övezetei		Mérték- egység	Z-Kp/p	Z-Kp/k	Z-Ez
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	2	2	0
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	4,50	4,50	0
	legkisebb	m	-	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	80	75	70
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	10	0	0
Egy épület bruttó szintterületének megengedett legnagyobb mértéke		m ²	150	100	0

Egk, Ev jelű övezetek Erdőterületek

17. § (1) Általános előírások az **Egk, Ev** jelű övezetekre.

a) A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi és gazdasági, egészségügyi–szociális, turisztikai erdők lehetnek.

b) Az erdőterületek elsődleges rendeltetését az illetékes erdészeti hatóság állapítja meg, ezt a helyi erdészeti üzemtervek rögzítik.

c) Az erdőterület övezeti, illetve erdőművelési ág szerinti besorolásától függetlenül védelmi rendeltetésűnek kell tekinteni a 40%-nál nagyobb hajlásszögű területeken lévő/létesítendő erdőket.

d) Az erdőművelési ág megváltoztatása csak az illetékes erdészeti hatóság hozzájárulásával lehetséges.

e) Az erdő telepítése és fenntartása csak jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.

f) Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdők látogathatóságát – az elkeríthető területeken kívül – korlátozás nélkül biztosítani kell.

(2) **Egk** jelű övezet, korlátozott használatú erdőterület.

a) Az övezetbe tartoznak az országos ökológiai hálózat övezetében található gazdasági, egészségügyi – szociális, turisztikai erdők, valamint a védett erdők övezetében nem tartozó egyéb védelmi célú erdőtagok, amelyek területén építmények csak korlátozott mértékben helyezhetők el.

b) Az övezet területén max. 30 m² alapterületű esőbeálló kivételével építmény nem helyezhető el.

c) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább 95%.

d) Az övezetben telekrész a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) csak indokolt esetben és legalább 10 ha-t elérő telek esetében lehet. Lekeríteni a telekterület maximum 10%-át, de legfeljebb 5000 m²-t lehet.

(3) **Ev** jelű övezet, védett erdők területe.

a) Az övezetbe tartoznak az országos jelentőségű védett Budai Tájvédelmi Körzet területébe tartozó erdősült területek.

- b) A védett erdő területén telket alakítani, bármilyen épületet, építményt elhelyezni, utat kialakítani, területet elkeríteni csak az illetékes elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélye, illetve véleménye alapján lehet.
- c) Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli gyalogutak létesíthetők.
- d) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább a telek 95%-a.
- e) A 085/8 hrsz.-on található bánya a bányatervben foglaltak alapján, illetve az engedély szerinti időpontig üzemeltethető.
- (4) Az erdőterületek övezeteiben a 9. számú táblázat határértékeit kell betartani.

9. sz. táblázat

Erdőterületek övezetei		Mérték- egység	Egk	Ev
Beépíthető legkisebb telekterület		m ²	100000	-
Beépítés módja			SZ	-
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	0,5	0
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	4,5	-
	legkisebb	m	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	95	95
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	0	0
Egy épület bruttó szinterületének megengedett legnagyobb mértéke		m ²	30	0

SZ Szabadonálló

Mk, Máz/sz, Máz/r és Mál jelű övezetek Mezőgazdasági területek

18. § (1) Mk jelű övezet kertes mezőgazdasági terület.

- a) Az övezet a rekreáció gazdálkodással, kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.
- b) Az övezetben csak az 1600 m² területet meghaladó telkek építhetők be.

(2) Máz/sz és Máz/r jelű övezetek, általános mezőgazdasági területek

Általános előírások:

- a) Az övezet a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére is szolgál.
- b) Az övezetben az 50 m-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfasítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.
- c) Az övezetek területén birtokközpont nem alakítható ki.
- d) Az övezetben 2 ha-t el nem érő és 30 m-nél kisebb oldalszélességű telken építményt elhelyezni nem lehet.
- e) A különálló lakóépületek építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.
- f) A mezőgazdasági területeken csak áttört, természetes anyagból készült, karámszerű, legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.
- g) Az övezetben csak tájba illő építmények helyezhetők el. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge 35° - 45° közötti lehet. A héjalás anyaga azbesztcement hullámlemez, illetve műanyag hullámlemez, valamint élénk színűre felületkezelt nem lehet.
- h) Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni csak az illetékes talajvédelmi és tájvédelmi szakhatóság egybehangzó megengedő véleménye alapján lehet.

(3) Máz/sz jelű övezet.

- a) Az övezetbe tartoznak azok a jellemzően állandó növényborítottságú, rét-legelő területek, amelyek az ökológiai hálózat részét képezik, vagy egyéb természet megőrzési területek.
- b) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 2%. Lakóépület úgy helyezhető el, hogy az a megengedett 2%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

(4) Máz/r jelű övezet.

- a) Az övezetbe tartoznak azok a jellemzően állandó növényborítottságú, rét-legelő területek, amelyek az ökológiai hálózat részét képezik.
- b) Az övezetben kizárólag a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Az övezetben építmény legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (5) **MáL** jelű övezet, általános mezőgazdasági – egyéni gazdálkodást is kiszolgáló terület.
- a) Az övezet területén önállóan csak
- egyéni gazdálkodás kiszolgáló mezőgazdasági hasznosítású épületek,
 - mezőgazdasági (üzemi) építmények és
 - lakóépületek helyezhetők el.
- b) Csatornaközmű hiányában zárt szennyvíztározó közműpótlóként engedélyezhető az illetékes hatóság hozzájárulásával, a végleges csatornahálózat kiépítéséig.
- c) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-csatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli teraszt),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - ideiglenes zárt szennyvíztározó.
- d) Az övezetben a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,08 m²/m².
- e) Az övezetben az
- előkert megengedett legkisebb mértéke 10,0 m,
 - hátsókert megengedett legkisebb mértéke 15,0 m,
 - oldalkert megengedett legkisebb mértéke 5,0 m.
- (6) A mezőgazdasági területek övezeteiben a 10. számú táblázat határértékeit kell betartani.

10. sz. táblázat

Mezőgazdasági területek övezetei		Mérték-egység	Mk	Má/sz	Má/r	MáL
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1200	1600	1600	3000
	telekszélesség	m	16	30	30	50
Beépíthető legkisebb telekterület		m ²	1600	20000	20000	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	3	2*	1	3**
A megengedett építménymagasság	legnagyobb	m	4,5	4,5	4,5	4,5
	legkisebb	m	-	-	-	-
Beépíthetőség közműellátási feltétele			-	-	-	részleges
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	70	-	-	80
Egy épület bruttó beépített területének megengedett legnagyobb mértéke		m ²	60	100	150	300

* lakóépület a megengedett 2%-os beépíthetőség felét nem haladhatja meg

** Lakóépület a megengedett 3%-os beépíthetőség felét nem haladhatja meg.

SZ Szabadonálló

Közlekedési és közműterület

19. § (1) **KÖk** jelű övezet: vasútterület.

- a) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló
- közlekedési építmények,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - igazgatási épület
- a környező beépítéshez történő illeszkedés szabályai alapján.

- b) Lakás csak az ab) és ac) pontokban meghatározott épületben szolgálati lakásként helyezhető el.

(2) **KÖu** jelű övezet: közterületek.

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgál.

- a) A közúti területen kizárólag a
- aa) közlekedést kiszolgáló közlekedési,
 - ab) a közművek és
 - ac) a hírközlés

építményei helyezhetők el.

Vízgazdálkodási területek

20. § (1) **F** jelű övezet: vízfolyás medre és partja.

- a) Az övezetbe tartoznak a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- b) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- c) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni, keresztmetszetét csökkenteni nem lehet.
- d) Az övezet területén zöldfelületrendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gyeppeltörés) végezni csak az illetékes vízügyi és talajvédelmi szakhatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.

(2) **T** jelű övezet: tófelület.

- a) A „Szállás” területén kialakított mesterséges tavak, földművek és műtárgyaik területe.
- b) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- c) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.
- d) Az övezet területén zöldfelületrendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gyeppeltörés) végezni csak az illetékes vízügyi és talajvédelmi szakhatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.

(3) **V** jelű övezet: a vízgazdálkodás területei.

- a) A vízmű létesítményei (és földalatti víztározó medencék) elhelyezésére szolgáló területek.
- b) Az övezetben épületet csak részletes technológiai terv alapján lehet elhelyezni.

Az övezetben a

- beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m
- az épület bruttó szintterületének megengedett legnagyobb mértéke: 150 m²

(4) **Vm** jelű övezet: vízmosságok területei.

- a) Az övezetben építményt és közműlétesítményt elhelyezni nem lehet (pl.: gáz-víznyomócső, adó antennatorony stb.), út nem létesíthető.
- b) A területen csak vízjogi létesítési engedély alapján létesíthető mederrendezési tevékenység.
- c) Az övezet területén csak érvényes vízjogi engedély alapján végezhető mederalakítás, tereprendezés és az ehhez csatlakozóan szükséges fakivágás.
- d) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább a telek 95%-a.

Közlekedés

21. § (1) A közutaknak és magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

- (2) Az országos közúthálózatba tartozik a 10. sz., 1104 sz. és a 11304 sz. közút.

- a) Az országos közutak külterületi szakaszán közvetlen ingatlan-kiszolgálás céljára új útcsatlakozás vagy kapubehajtó nem létesíthető.
- b) Az országos közutak belterületi szakaszán közművek a vonatkozó jogszabályoknak és szabványoknak megfelelően helyezhetők el.
- (3) A 10. sz. közútra vonatkozó egyéb előírások:
- a) A 10. sz. közút hálózati szerepe I. rendű főút. Tervezési osztályba sorolása K.III.C., B.III.b.C., melyet a közút kezelője megváltoztathat.
- b) A közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- (4) Az 1104 sz. közútra vonatkozó előírások:
- a) Az 1104 sz. közút hálózati szerepe összekötő út. Tervezési osztályba sorolása K.V.C., B.V.c.C., melyet a közút kezelője megváltoztathat.
- b) A közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 50 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- c) A 2765 hrsz.-ú közterület és az 1104 sz. összekötő út között balesetbiztonsági szempontból a fényhatások elválasztását biztosítani kell.
- (5) A települési közúthálózat alábbi elemei gyűjtő utak, melyek tervezési osztályba sorolása B.V.c.C.
- Kenderesi út (Fő út – Egyetem utca szakasz)
 - Egyetem utca (Kenderesi út – Szent László király utca közötti szakasz)
 - Szent László király utca (Egyetem utca – József Attila utca közötti szakasz)
 - József Attila utca (Bajcsy-Zsilinszky utca – Klotildliget tér közötti szakasz)
 - Bajcsy-Zsilinszky utca (József Attila utca – Vasút utca közötti szakasz)
 - Garancsliiget sétány (Garancsi út – Nádorerdő utca közötti szakasz)
 - Kálvária utca
 - Tó sétány és tervezett meghosszabbítása a 10. sz. főútig
 - 2/5. számú és a 2/9. számú melléklet 16,0 m szabályozási szélességű közterülete Rácvölgy köz vonala – Kálvária utca közötti közterület
- (6) A települési közúthálózatnak a 2. számú mellékleteiben ekként jelölt elemei gyalogos utak, melyek tervezési osztályba sorolása K.X., B.X.
- A gyalogos utak területén kerékpáros létesítmények elhelyezhetők.
- (7) A települési közúthálózat (5) – (6) bekezdésbe nem tartozó elemei kiszolgáló utak, melyek tervezési osztályba sorolása B.VI.d.C.
- (8) Klotildliget településrészen, valamint a Vasút utca – Bajcsy-Zsilinszky u. – Hársfa u. – Tó sétány tervezett folytatása – tervezett kiszolgáló út – vasútvonal által határolt terület kiszolgáló úthálózatába tartozó közterületeiket forgalomcsillapított területként kell kialakítani.
- (9) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak jóváhagyott útépitési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építéskor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.
- (10) Közút feletti építmény elhelyezésénél a közúti űrszelvény biztosításán (4,70 m) kívül a közműátvezetések esetleges igényét is figyelembe kell venni.
- (11) Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járműelhelyezési lehetőséget a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.
- (12) Az 1602/1, 1602/2, 1602/4, 080/4 hrsz.-ú területeken a gyalogos és kerékpárutak hálózatát a települési gyalogos és kerékpárút hálózathoz illeszkedve kell kialakítani, azt közforgalom számára meg kell nyitni az erről szóló külön megállapodás alapján.
- (13) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a MÁV Zrt. üzemeltetői és a közlekedési hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(14) A 2/4. számú melléklet területén, a murvabánya zavartalan működtetéséhez szükséges közlekedési igények kielégítését a 1602/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának – külön szerződés keretében – biztosítani kell.

Régészeti értékvédelem

22. § (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), ill. telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a KÖH területileg illetékes Budapest Környéki Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

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

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

Az épített környezet védelme

23. § (1) A helyi védelemre javasolt művi értékek felsorolását a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.

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

(3) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig a helyi védelem alatt álló építmények tömeg- és homlokzatalakítása az eredeti állapotnak megfelelően megtartandó, anyaghasználatában az eredeti anyagokhoz kell igazodnia. Felújításukat az eredeti építészeti szerkezetek, tagozatok megtartásával az eredeti anyagok alkalmazásával kell megoldani. Amennyiben az eredeti szerkezetek és anyaghasználat nem ismert úgy csak természetes színezetlen anyagokat lehet alkalmazni.

(4) A műemlékként nyilvántartott és a helyi védelem alatt álló épületekkel szomszédos épületek magassága és tömege, valamint megjelenése kötelezően igazodjon a műemléki és a helyi védettség alatt álló épületek magasságához, tömegéhez, valamint megjelenéséhez.

(5) A rendelet elfogadásáig az előírások betartására vonatkozóan főépítészeti vélemény szükséges.

Tereprendezés, felszíni vízelvezetés, építésföldtani előírások

24. § (1) Az egyes telkek terepszintjének feltöltésekor a kialakuló felszín átlaga legfeljebb a szomszédos telkek átlagos szintjét érheti el úgy, hogy meglévő természetes felszíni és felszín alatti vízfolyások, árkok fenntartása biztosított legyen.

(2) Az eredeti terepfelszint, lejtési viszonyokat a beépítetlen telekterület legfeljebb 40%-án lehet megváltoztatni. A tereprendezéshez szükségessé váló támfalak magassága legfeljebb 1,0 m lehet.

(3) Az építménymagasság és homlokzatmagasság megállapításánál a természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését be kell számítani.

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

(5) A kedvező tájképi megjelenésének érdekében 25% feletti tereplejtés esetén az építési engedély részeként a telek teljes területére készülő tereprendezési tervet kell benyújtani.

(6) A 12%-ot meghaladó lejtésű területeken a pinceszinttel létesülő épületek, vagy terepszint alatti építmények építési engedély kérelméhez talajmechanikai vizsgálat benyújtása szükséges.

(7) 40%-nál nagyobb tereplejtésű területeken épület nem helyezhető el.

(8) A természetes terepfelszínbe történő bevágás/feltöltés mértéke nem haladhatja meg az 1,5 métert, azaz az egyes támfalak és rézsűk együttes magassága legfeljebb 1,5 méter lehet. Ettől eltérni csak indokolt esetben, a szomszédos telek figyelembevételével, elvi építési engedélykérelemmel lehet.

Reklámok, hirdetések elhelyezésére vonatkozó előírások

25. § (1) A település teljes közigazgatási területén az A0-ás (841mm x 1185mm) ívméretet meghaladó óriásplakát nem helyezhető el.

(2) A település teljes közigazgatási területén az A1-es (594mm x 841mm) és az A0-ás ívméretű reklámcélú felületek telepítési távolsága egymástól illetve a már meglévő hirdetőberendezésektől legalább 50 m kell legyen.

(3) Reklámcélú felület a köztárgyak közül – a műemléki környezetben lévők kivételével – a közvilágítási,- postai műtárgyakon, utcabútorokon helyezhető el. Az utcabútoron megjelenő reklámcélú felület mérete az utcabútor felületének legfeljebb 1/3-a lehet.

(4) A település belterületén csak az erre a célra rendszeresített, a terület beépítettségének léptékéhez – légtérarányaihoz igazodó hirdetőberendezés helyezhető el.

(5) Az épületek közterületről látható földszinti homlokzatán a tömör falfelület max. 1/3-án helyezhető el az ingatlan funkciójával összefüggő tájékoztató eszköz, cégér, cégfelirat.

(6) A 2. számú a függelékben felsorolt művi értékek előtt, illetve annak kétoldali telekhatárától 20-20 m-es térségben lévő közterületen továbbá a műemléki környezet területén hirdetőberendezés, pavilon nem helyezhető el. Ez alól kivétel a tömegközlekedés célját szolgáló utasváró.

(7) Egy telken legfeljebb egy különálló hirdető-berendezés helyezhető el. Kerítésvonalon hirdetőberendezés a kerítés egészére vonatkozó terv alapján helyezhető el. Az országos és helyi értékvédelem alatt álló ingatlanokon kizárólag az ingatlan funkciójával összefüggő cégér, cégfelirat helyezhető el.

Kerítésekre vonatkozó előírások

25.A. § (1) Kerítés, beleértve a rajta elhelyezett kapu felületét is, tömör nem lehet, mind a telek homlokvonalán, mind a belső határvonalain csak felületének legalább 60%-ban áttört kialakításával létesíthető. A kerítés magassága legfeljebb 1,7 m lehet. Építése a telek utcai homlokvonalán engedélyköteles. A kerítés a csatlakozó terepszinttől mért max. 0,60 m-es magasságú tömör lábazattal építhető.

(2) Az épületek utcai homlokzatán egy, legfeljebb 5,0 m szélességű garázkapu építhető.

(3) Az Mk, Má/sz, Má/r, Egk, Ev jelű övezetek területén csak áttört, természetes anyagból készült, karámszerű, legfeljebb 1,5 m magas kerítés engedélyezhető. Kivétel ez alól a vadvédelmi célú kerítés létesítése.

Települési környezet védelme

26. § (1) A védett, vagy védelemre javasolt magán- és intézménykertek telkei nem oszthatók meg. Faegyedek kivágása csak akkor engedélyezhető, ha azt a fa egészségi állapota indokolja. A védett értéket tartalmazó telkeken a zöldfelületi arány nem csökkenhet. Kerti burkolatok csak vízáteresztő módon létesíthetők. Az építési engedély részeként minden esetben be kell nyújtani szak- táj- és kertépítész – tervező által készített favédelmi- és kertépítészeti tervet.

(2) A védett, vagy védelemre javasolt területeken fa kivágása csak akkor engedélyezhető, ha azt a fa egészségi állapota indokolja. Útépítés-, felújítás, közművezeték fektetés,- felújítás esetén a

fák, fasorok védelme érdekében szaktervező által készített favédelmi tervet kell benyújtani. A munkák során a fák gyökerét a törzstől számított 1 m-en belül megsérteni nem lehet.

(3) Műemléki környezet területén

a) a közterület átépítése, felújítása során az utcabútorok elhelyezése, növényzet kialakítása, a burkolat megújítása,

b) a homlokzati nyílászárók cseréje,

is építési engedélyköteles tevékenység

(4) A település közigazgatási területén állatot tartani kizárólag a külön jogszabály (állattartási rendelet) rendelkezései betartásával szabad.

(5) A teljes közigazgatási területen csak zárt rendszerű trágya- és takarmánytároló létesítése megengedett. Hígrágyás technológia és a nyitott rendszerű zöldtakarmány- és trágyatárolás a külterületeken sem megengedett.

Környezet- és tájvédelmi előírások

Levegőtisztaság-védelem

27. § (1) A település közigazgatási területén a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység nem végezhető.

(2) Diffúz légszennyezést okozó tevékenység kizárólag zárt térben folytatható.

(3) A tarlóégetés csak külön, helyi jogszabályban foglaltak szerint végezhető.

Vízminőség-védelem, mederrendezés, partfalvédelem

28. § (1) A szennyvíz elszikkasztása még ideiglenesen és a külterületeken sem engedélyezhető.

(2) Élő vízfolyásba, árokba és vízmederbe tisztítatlan szennyvizet bevezetni tilos.

(3) A Kenyérmezői-patak mentén a patak partétől mért 10-10 méteres területsávot a patak szabályozáshoz és fenntartási sávhoz szabadon kell hagyni.

(4) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervekben kell meghatározni a „Felszíni vízvezetési javaslat” koncepcionális elemeinek felhasználásával (TRIPLÁN Kft. 2002. június).

(5) A meglévő vízfolyásokat, amelyek nyomvonala módosul az (5) pontban említett koncepció terv szerinti nyomvonalon, vízjogi engedélyezési terv alapján kell átépíteni.

(6) A vízfolyások részére telket kell kialakítani.

(7) A vízgazdálkodási területeket övező 20 m-es sávban – a terület rendeltetésétől függetlenül – a meglévő gyepterület nem törhető fel, a meglévő fás növényzet nem távolítható el, építmény nem helyezhető el. Ezekben a sávokban a legeltetés és a kaszálás nem tiltott.

(8) A település területe felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területek kategóriájába tartozik, amelyekre az érvényes rendeletek előírásai vonatkoznak.

Talajvédelem, hulladék-elhelyezés

29. § (1) A területen a feltöltések kialakítására csak előzetesen bevizsgált, minősített anyag használható, környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható

(2) Építési tevékenység megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig kiporzás mentesen tárolható depóniában, azt követően - lehetőség szerint telken belül, vagy az engedélyező által meghatározott területen és az illetékes talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján – más területeken, elsősorban zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.

(3) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, szennyezett termőföld nem használható.

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

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

(6) A teljes közigazgatási területen a keletkező veszélyes hulladékot csak zárt átmeneti tárolóban lehet tárolni.

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

(8) A lósporthoz kapcsolódó lótartás istállózó, almos rendszerű lehet. Takarmány és trágyatároló csak szigetelt aljzattal készítenendő.

Zaj- és rezgésvédelem

30. § (1) Új létesítmény a vonatkozó zajvédelmi előírásoknak az adott területhasználatra érvényes határértékeinek betartásával helyezhető el. További zajvédelmi előírásokat helyi zajvédelmi rendelet tartalmazhat.

(2) Az építési munkákból eredő zajterhelés nem haladhatja meg az érvényes zajvédelmi határértékeket. Amennyiben határérték-túllépés következik be, a megfelelő zajgátló berendezések elhelyezése, a zaj- és rezgésterhelésből eredő kárelhárítás a káros hatás keletkeztetőjének a feladata. A kárelhárítás módját az illetékes környezetvédelmi hatósággal történő egyeztetés és annak előírásai szerint kell elvégezni.

Táj-és természetvédelem, zöldfelületek védelme

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

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

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

(4) Az előírt zöldfelületek legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(5) A patakágtól, időszakos vízfolyásoktól, a horgásztótól legalább 20 m-es sávban a meglévő természetes növényzetet eltávolítani csak növényegészségügyi szempontok szerinti ritkítással lehet. A meglévő egészséges fás növényzetet ritkítani, csonkolni, a területet kaszálni – kivéve a vízmeder fenntartási sávot – nem lehet.

(6) A 10-es út mentén – közútkezelői hozzájárulás függvényében - kétszintes, környezettűrő, gyors növekedésű fajokból álló növényzetet kell telepíteni.

(7) Gyepházagos burkolat kialakítása esetén a felület 20%-a, de telkenként legfeljebb 50 m² számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.

(8) A telken létesített, állandó vízborítású felület területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. A természetes medrű vízfelület területének 70%-a, a

mesterséges medrű vízfelületek területének 30%-a számítható be a kötelező zöldfelület mértékébe, de legfeljebb az övezetre meghatározott zöldfelületi mérték 20%-a erejéig.

(9) Nyolc beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.

(10) Belterületen a 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása – kivéve gyümölcsfa – csak jegyzői engedély szerint lehetséges. Külterületeken a fakivágás az illetékes erdészeti hatóság előzetes véleménye alapján végezhető.

(11) A 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása esetén, a törzsátmérőt 25%-kal meghaladó fapótlásról, vagy az ingatlanon belül, vagy a Polgármesteri Hivatal által megjelölt közterületen kell gondoskodni.

Közművek

32. § (1) A kialakult, régi beépítésű területeken új beépítés esetén, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig, zárt szennyvíztároló építhető. A csatorna kiépítése után a rákötés kötelező.

(2) A város közműellátását szolgáló nem közterületen lévő nyomvonalakra szolgalmi jogot kell létesíteni, vagy gondoskodni kell a nyomvonal közterületre helyezésétől.

(3) A vízellátó hálózatot az oltóvízigény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonalvezetéssel kell kialakítani.

(4) A felszíni vízvezetés városias beépítésnél lehetőleg zárt csapadékcatornákkal történjen, kertes beépítésnél és a külterületen nyíltárkos vízvezetés is megengedett.

(5) A csapadékvíz elvezető rendszer túlterhelés elleni védelmében az övezeti tervben a záportározók létesítésére meghatározott területeken bármely változtatásnak feltétele a záportározók helybiztosítása.

(6) A lefolyástalan közterületek víztelenítése az övezeti tervben meghatározott nyomvonalakon biztosítandó. Az érintett sávnak magában kell foglalnia a fenntartáshoz szükséges területet. Ezeket a területeken építményt elhelyezni, fát, bokrot telepíteni nem lehet.

(7) A felszíni vízvezetés érdekében a Kenyérmezői patak II. számú mellékága részére külön kiszabályozott 4 m széles földrészletet kell biztosítani az Egyetem utca és a Rét utca között.

(8) A Rét utca és a Főút között a Kenyérmezői patak II. sz. mellékága részére közterületen kell helyet biztosítani.

(9) Az Árok utcában a 2019 hrsz.-tól a 2031 hrsz.-ig és a 2034 hrsz.-ú ingatlanoknál a Kenyérmezői patak részére közterületen kell helyet biztosítani.

(10) A szennyvíztisztító-telep távlati teljes kapacitásig történő kiépítése és a vízjogi üzemelési engedély megszerzése előtt a csatornahálózatra új rákötési engedély nem adható ki.

(11) Belterületen a patakok és árkok rendezett mederéleitől mért 4,0 – 4,0 m-es ún. fenntartási sávon belül állandó létesítmény nem tervezhető, nem létesíthető.

(12) A 2/2. számú melléklet területén a terület északnyugati része jelenleg lefolyástalan terület, amelynek beépítésekor a szenny- és csapadékvíz gravitációs kivezetését biztosító szintet kell kialakítani.

(13) A 2/2. számú melléklet területén az országos közút árkába csapadékvíz csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és előzetes megállapodás alapján szabad bevezetni.

(14) A 2/2. számú melléklet területén a beépítés megkezdése előtt övárkot kell építeni a helyi vizek megfogására. Az övárkok által megfogott vizet energiatörőkön keresztül kell bevezetni a 10. sz. főút mentén húzódó befogadó árkokba. A tetővizek és burkolt felületek vizeit zárt csatornán kell bevezetni a tervezett záportározóba, amelynek túlfolyóját a 10. sz. főút mentén húzódó meglévő árkokba kell bekötni. A záportározó nyílt vízfelülettel épüljön, tartott vízszinttel, növényesítve, az időszakos nagyvízszint és túlfolyószint figyelembevételével. A terület parkolóit gyephezagos burkolatból kell megépíteni, a csapadék beszivárgásának elősegítésére.

(15) A 2/2. számú melléklet területén a csapadékvíz elvezetésének előfeltétele a befogadó 10. sz. út melletti árok rendezése, ill. a további vízvezető rendszer kiépítése a Kenyérmezői-patakig.

(16) A 2/2. számú melléklet területén a 1602/4 hrsz.-ú ingatlan ÉK-i részén a 10. sz. út mellett lévő karsztkút védelméről gondoskodni kell.

(17) A 2/5. számú melléklet területén a Kenyérmezői-patak rendezését, a teljes Piliscsabai vízgyűjtőterület távlati beépítéseinek figyelembevételével kell elvégezni a Garancsi útig.

(18) A 2/5. számú melléklet területén a rendezett patak mindkét partjától 4-4 m fenntartási sávot szabadon kell hagyni, amely sávban út vezethető, de a partjától mért 2 m-en belül közművezeték nem létesíthető.

(19) A 2/5. számú melléklet területén a patak árterének hasznosítása csak a vízrendezési szempontok szerint a teljes területre kiterjedően megtervezett feltöltés után lehetséges. Az árteren történő feltöltés vízjogi engedélyköteles tevékenység, amely építési engedélynek tartalmaznia kell a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség mint I. fokú hatóság állásfoglalását.

(20) A 2/5. számú melléklet területén a 10. sz. út és Vár utca vonala közötti völgy a Kenyérmezői-patak ártere, amelynek hasznosítására csak az előző három pontban foglaltak megvalósítása után adható ki építési engedély.

(21) A 2/5. számú melléklet területén a Fő utca 196. számú 015/6 hrsz.-ú és 015/4 hrsz.-ú telken csapadékvízvezető árok részére szolgalmi jogos átvezetést kell biztosítani.

(22) Új tömbök beépítése esetén a villamos energia és a távközlés rendszereit földkábelként kell kialakítani.

(23) A Máriapark utcában lévő 1684, 1685/1, 1685/2, 1724/25, 1724/26 és 1724/27 hrsz.-ú ingatlanok csak az itt lévő 20 kV-os szabadvezetékek kiváltása után építhetők be.

(24) Az Iskola utca mellett lévő 9582 és 9583 a 20/0,4 kV-os transzformátorokat megtápláló 20 kV-os szabadvezetéseket közterületre kell áthelyezni.

(25) A káposztás földeken keresztülhaladó 20 kV-os szabadvezetéseket (Garancsi út – Fő út között és Garancsi út – Káposztás utca között) közterületre kell kiváltani.

(26) Fő út és Hársfa utca között a 20 kV-os szabadvezetéseket az új beépítés miatt ki kell váltani és közterületre kell helyezni.

(27) A Fő út és az Egyetem utca között a 20 kV-os szabadvezetéseket közterületre kell áthelyezni.

(28) A Fő út mellett lévő Jászfalu felé kiépített 20 kV-os szabadvezeték nyomvonalát a telekalakítás során figyelembe kell venni, vagy ki kell váltani.

(29) A hírközlési létesítmények közül (új) önálló antennatartó tornyot belterületen nem lehet elhelyezni.

(30) Külterületen önálló antennatartó torony előzetesen elvi építési engedélyben meghatározott magassággal helyezhető el.

(31) Távközléstechnikai szekrény, konténer minden építési övezetben magánterületen elhelyezhető.

A településrendezés sajátos jogintézményei

Az engedélyezésre vonatkozó helyi szabályok

33. § (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendelkezésekben meghatározott engedélyköteles építési tevékenységek köre az alábbiakkal bővül:

- a) A felületképzések és héjalások kialakítása, illetve megváltoztatása (szinterv szükséges);
- b) Az utcai kerítés létesítése;
- c) Bármilyen hirdető berendezés helyétől és nagyságától függetlenül;
- d) Bármely közterületen történő építési tevékenység;
- e) 1,0 m-nél nagyobb feltöltés, illetve bevágással járó tereprendezés, szükség szerint talajmechanikai szakvéleménnyel is alátámasztva;

- f) Természetes terepszintnek az oldalkertet érintő, illetve a telek be nem épített területének 200 m²-ét meghaladó 10 cm-nél nagyobb magassági megváltoztatása.
- (2) A település épített környezeti és természeti értékeinek védelme, valamint a település sajátos közérdekei érdekében meghatározott területeken a telekalakítás, valamint az építés és bontás csak a külön jogszabályban meghatározott módon felállított tervtanácsnak a hatósági eljárás során kialakított véleménye figyelembevételével engedélyezhető.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott engedélyezési eljárás keretében bírálandók el a kérelmek:
- a) az országos és helyi védelem alatt álló ingatlanok esetében,
 - b) az eredeti terepfelszín 1,5 m-t meghaladó megváltoztatásával jár,
 - c) a telken belül a terepfelszín szintkülönbsége meghaladja a 2,0 m-t,
 - d) támfalgarázs létesítése esetén,
 - e) a felszíni vízvezetés szabályozási elemeivel (szolgalmi jogával) érintett ingatlanok, illetve
 - f) az olyan telkek esetében, ahol az előírások lehetővé teszik egy telken több épület építését.
- (4) Az elvi, illetve építési engedélyezési tervdokumentációhoz
- a) minden esetben M=1:200-as léptékű, az eredeti állapotot is dokumentáló utcaképet (minimum a két szomszédos épület bemutatásával), az épület szintervét,
 - b) építmény építése, bővítése, elmozdítása esetén növényvizsgálatot is tartalmazó geodéziai felmérést, favedelmi és kertészeti szakvéleményt, tereprendezési és felszíni vízrendezési tervet
- is kell csatolni, amely alapján jelen rendelet, illetve a helyi értékvédelmi rendelet előírásainak betartása ellenőrizhető.
- (5) Olyan ingatlanra, melynek megközelítése csak 6,0 m-nél keskenyebb közterületről biztosított, építési engedély csak az illetékes tűzvédelmi hatóság hozzájárulásával adható.
- (6) Terepszint alatti építmény létesítése esetén, illetve ha az ingatlan fekvése, vagy a terepfelszín indokolja, az építési hatóság talajmechanikai szakvélemény készítését írhatja elő.

Záró rendelkezések

34. § (1) Jelen rendelet hatályba léptetésével egyidejűleg a következő önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik:

- 10/1998. (VIII. 25.) Öt. rendelet
- 10/1999. (IX. 30.) Öt. rendelet
- 13/2000. (VI. 26.) Öt. rendelet
- 10/2001. (IX. 24.) Öt. rendelet
- 11/2001. (IX. 24.) Kt. rendelet
- 1/2002. (II. 18.) Kt. rendelet
- 2/2002. (II. 18.) Kt. rendelet

(2) Rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet 2007. év november hó 1.napján lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

3. számú melléklet

Ökológiai hálózat övezete által érintett helyrajzi számok

(A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A § (2) c) pontjának felhatalmazása alapján a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve ökológiai hálózat övezetének pontosított területe)

015/1 F jelű övezet területe, 015/5, 016, 017/4–7 F jelű övezet területe, 017/8 Máz/sz jelű övezet területe, 017/10, 017/11, 017/14, 017/15, 017/16, 017/17, 017/18, 017/19, 017/20, 017/22, 017/23, 017/34, 017/9, 018/2, 019/2, 019/4, 019/5, 019/24, 019/25, 019/26, 019/27, 019/28, 019/29, 019/30, 019/31, 019/32, 019/33, 019/154, 023/2, 032/10, 032/11, 032/12, 032/5, 032/6, 032/7, 032/8, 032/9, 034, 035, 036/2, 036/3, 036/4, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 054, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080/4, 080/13, 081, 082, 083, 084, 085/2, 085/3, 085/4, 085/6, 085/7, 085/8, 085/9, 086/3, 090/1, 091, 092, 093, 094/2, 095, 096, 097, 098, 099/1, 099/2, 099/3, 099/4, 0100, 0101/2, 0102, 0103/1, 0104, 0105, 0106, 0108, 0109, 0110, 0111, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131/1, 0131/2, 0132, 0133/1, 0133/10, 0133/11, 0133/12, 0133/13, 0133/14, 0133/15, 0133/16, 0133/17, 0133/18, 0133/19, 0133/2, 0133/20, 0133/21, 0133/22, 0133/23, 0133/24, 0133/4, 0133/5, 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0134/1, 0134/10, 0134/11, 0134/12, 0134/13, 0134/14, 0134/15, 0134/16, 0134/17, 0134/18, 0134/19, 0134/2, 0134/3, 0134/4, 0134/5, 0134/6, 0134/7, 0134/8, 0134/9, 0135, 0136, 0137, 652, 886, 1952, 2116, 2117, 3540 F jelű övezet területe, 3542-3545 F jelű övezet területe

4. számú melléklet

Helyi védelemre javasolt művi értékek

Hrsz.	Hrsz.	Cím	Védelem javasolt mértéke
1.	10	Jókai utcai iskola	Épület tömege, részletképzése
2.	39	Fő út 128.	Épületek tömege, részletképzése
3.	159		tömeg
4.	171	Levente u.	Épület tömege
5.	209	Levente u. 17.	Utcafronti homlokzat, ablakosztás
6.	210, 208, 207	Levente u. 13., 19, 21.	Épület tömege, részletképzése
7.	212, 226, 211, 217	Levente u. 11., 11/a., 12.	Utcafronti homlokzat
8.	218	Levente u. 1.	Épület tömege, részletképzése
9.	271, 327	Bajcsy u. 35., 53.	Épület tömege, nyílászárók kiosztása
10.	283	Bajcsy u. 45. és Gyógyszertár saroktömege	Épület tömege, nyílászárók kiosztása, fák
11.	318 258	Bajcsy u. kocsmá – terasz – fák – pince	Épület tömege, részletképzése Oromfal továbbépítése az eredeti beépítés szerint történhet
12.	327	Bajcsy u. 53.	Tetőszerkezet átépítése szükséges a tömeg védelme érdekében
13.	329/4	vasútállomás	Épület tömege, részletképzése
14.	331	Széchenyi u.	Épület és kerítés egyaránt védendő
15.	335/1	Kálmán király útja 5.	Épület és kert egyaránt védendő
16.	338/1	Szakiskola	Épület tömege, részletképzése
17.	360	Széchenyi u. 10.	Veranda – telek – fák
18.	376		Épület tömege, részletképzése
19.	378	Sándorffy villa	Épület tömege, részletképzése
20.	389/1	Szent László király útja 59.	Épület tömege, részletképzése
21.	402	József Attila u. 14.	Régi épületrész védendő, az új épületrész átépítése azonos jelleggel szükséges
22.	452/1	Csokonai u. 10.	Épület tömege
23.	467	Kálmán király útja 2.	Épület tömege, részletképzése
24.	497/2	Tompa Mihály u. 5.	Épület tömege, részletképzése
25.	515/1	Kálmán király útja 27.	Kőtámfal védendő
26.	518	Kálmán király útja 35.	Épület tömege
27.	522	Álmos vezér u. 8.	Épület tömege és kert
28.	541/2	Szt. István király útja 117.	Épület földszinti kialakítása
29.	612	Szt. István király útja 41.	Épület tömege, részletképzése
30.	717	Református templom	Épület tömege, részletképzése
31.	754 1053	Deák u. 22. Deák u. 16.	Épület tömege, részletképzése
32.	796	Szt. István király útja 17.	Épület tömege
33.	814	Kisfaludy u. 1. és 3.	Épület tömege
34.	824/2	Munkácsy u. 8.	Épület tömege
35.	955	Mátyás király útja 26.	Épület tömege, részletképzése
36.	945	Ligeti állomás	Épület tömege, részletképzése
37.	964/1	Mátyás király útja 21/b.	Épület tömege, részletképzése
38.	1005	Kossuth L. u. 34.	Épület tömege, részletképzése
39.	1060	Szt. László király útja 39.	Épület tömege, részletképzése
40.	1134	Kossuth L. u. 12.	Épület tömege
41.	1175	Béla király u. 96. szociális otthon	Épület tömege, részletképzése
42.	1174/1	Béla király u. 98.	Épület tömege
43.	1083	József Attila u. 7-9.	Épület tömege
44.	1095	Deák Ferenc u. 2.	Épület tömege és kert
45.	1186	Iskola és kollégium	Épület tömege
46.	1187/3	Béla király u. 40.	Épület tömege, részletképzése

Hrsz.	Hrsz.	Cím	Védelem javasolt mértéke
47.	1242	Templom tér 12.	utcakép Épület tömege
48.	1873	Templom tér 5.	
49.	1868	Templom tér 1.	
50.	1242	Templom tér 12.	
51.	1254/2	Fő út 43.	Épület tömege, részletképzése
52.	1290	Fő út 13.	Épület tömege és nyílászárók osztása Utcafronti homlokzat
53.	1291	Fő út 9.	Épület tömege és nyílászárók osztása Utcafronti homlokzat
54.		Fő út 34-35.	Épület tömege és nyílászárók osztása Utcafronti homlokzat
55.		Fő út 29-31.	Épület tömege és nyílászárók osztása
56.	39	Fő út 128.	Épület tömege és nyílászárók osztása
57.	1819	Fő út 72.	Épület tömege és nyílászárók osztása
58.	1714	Fő út 52.	Épület tömege és nyílászárók osztása
59.	1721	Fő út 60.	Épület tömege és nyílászárók osztása
60.	1696	Fő út 24.	Épület tömege és nyílászárók osztása
61.		Fő út kökereszt	
62.		Fő tér emlékmű	
63.		Bajcsy 22., 24-28.	Épület tömege
64.	1738	Kálvária u. 33.	Épület tömege, részletképzése
65.	1875	Kálvária u. 5.	Épület tömege, részletképzése
66.	1919	Kálvária u. 10.	Épület tömege, részletképzése
67.	1834	Új utca 4.	Tömeg, tornác
68.	1845	Új utca 14.	Tömeg, tornác
69.	1771	Új utca 27.	Épület tömege
70.		Temető utca teljes utcaképe	Tömeg és részletképzés
71.	625/2	Nárcisz u. 3.	Épület tömege, részletképzése
72.	1244	Rendház, kápolna	Épület tömege, részletképzése
73.	2051	Árok u. 30.	Épület tömege, részletképzése
74.	2128	Garancsi u. 14., 40.	utcakép Épület tömege, részletképzése
75.		Garancsi u. 7-9.	
76.	2075	Garancsi u. 31.	
			Épület tömege, részletképzése Oromfal továbbépítése az eredeti beépítés szerint történhet

1. számú függelék

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Piliscsaba területén az Archeosztráda Kft. tanulmányában rögzítettek szerint:

MRT	korszak	jelenleg	hrsz.	művelés, használat
3.	késő bronzkor (urnasiros)	temető	080/1	erdő és falusias lakóterület
4.	rézkor (Badeni) kelta római kor Árpád-kor	telep telep villa telep	058	szántó
6.	középkor	telep (Csaba nevű falu) templom temető (?)	1300/2, 1301-28, 1330, 1332-33, 1336/1-4, 1338/1-2 és 4-6, 1343-46	településközpont vegyes terület és falusias lakóterület
7.	római kor	agyag vízvezeték (vízmű?)	029-030, 1997-98, 2013-15	kereskedelmi – gazdasági terület és falusias lakóterület
szám nélkül	római kor	éremleletek, sírkő, mérföldkő, oltárkő	ismeretlen lokalizációjú szórványleletek	-

Régészeti érdekű terület

Azokat a területeket, ahol a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján egyéb lelőhelyek feltételezhetők, vagyis minden, a mai illetve az egykori vízfolyások és nagyobb árkok mentén fekvő lankás domboldalt, továbbá a lelőhelyek környezetét (a bizonytalan kiterjedés miatt) régészeti érdekű területként kell kezelni.

2. számú függelék

Országos műemlékjegyzékben nyilvántartott védett ingatlanok

Ssz.	nyilv.tart.sz.	hrsz.	cím	védett érték
1.	7191	2*	Templom tér	római katolikus templom
2.	7192	2	Templom tér	Nepomuki Szt. János szobor
3.	7193	6**	Templom tér 8-10	egykori Klarissza-szállás
4.	7194	1243	Templom tér 13.	volt erdészeti hivatal

* a földhivatali alaptérképen a templom helyrajzi száma 1.

** a földhivatali alaptérképen a terület 4-es helyrajzi számon szerepel, amelyet időközben megosztottak (4/1-től 4/17-ig)

3. számú függelék

Helyi településképi védelemre javasolt értékek:

Ssz.	Megnevezés	Helyszín
1.	Széchenyi utca 6. kertje	359/4 hrsz.
2.	Árpád vezér utca 12. kertje	493/1 hrsz.
3.	Szent István utca 10., 12., 14., 16., 66. kertje	987, 990, 991/4, 1041/1, 426/2 hrsz.
4.	Deák Ferenc utca 2. kertje	1059 hrsz.
5.	Kálmán Király utca 3. kertje	467 hrsz.
6.	Wesselényi utca 1., 3. kertje	468, 469 hrsz.
7.	Szociális otthon parkja	hrsz. 1175
8.	Szakiskola parkja	338/1 hrsz.
9.	Béthel parkja	360 hrsz.
10.	József Attila utca 1., 3. kertje	1087/1-2, 1083 hrsz.

Helyi természeti védelemre kijelölt értékek:

Ssz.	Megnevezés	Helyszín
1.	Piliscsaba Klotildliget parkjai, fasorai és fái	Klotildliget vasúti sínektől északra eső belterületi része, amelyek az alábbi hrsz.-ok határolnak: 090/1, 091, 099, 0101, 0103/4, 0109, 0111, 329/2, 1169, 1170, 1512/1
2.	Fekete fenyő (Nagyfenyő) a Postaréti erdőben	Postaréti erdő 0103/1 hrsz.
3.	Nagykopasz	Nagykopasz 0103/1 hrsz.
4.	Kiskopasz	Kiskopasz 652 hrsz.
5.	Ferenc forrás és környéke a Sumlinban	Sumlin 0111 hrsz.
6.	Illuska forrás	Illuska forrás 093 hrsz. Postaréti erdőben
7.	Kálvária	080/4 hrsz.
8.	Csabai gomba szikla	Hárshegyi erdő 080/4 hrsz.
9.	Erzsébet kút	Nádor erdő 070 hrsz.
10.	Fekete fenyő fasor a Zrínyi utcában	Zrínyi utca 302 hrsz.
11.	Tulipán-fa (Liriodendron tulipifera) és liliumfa (Magnolia hybrida)	Gyógyszertár udvara 280 hrsz.
12.	Kislevelű hársfa (Tilia cordata) az Erdészkerthben	Erdészkerth 1216/1 hrsz.
13.	Vadgesztenye fák (Aesculus hippocastanum) a volt Vasúti resti kertjében	Vasúti vendéglő udvara 318 hrsz.
14.	Vadgesztenye fák (Aesculus hippocastanum) a Nagytemplom körül	Templom tér 2 hrsz.
15.	A köztemető fái	Köztemető 1215 és 1289 hrsz.
16.	Kenyérmezei-patak	Kenyérmezei-patak 016 és 2117 hrsz.
17.	Ördögoltár szikla	080/4 hrsz. a Lőtér felé vezető út mellett
18.	Ősök parkja	Garancsi út mellett 2112 hrsz.
19.	Fényes-liget forrás	A Fényes-liget sétány bejárata mellett 1592/1 hrsz.
20.	Gyurgyalag revír (Merops apiaster) és 2000 m ² nagyságú környezete	Felszámolt illegális löszös homokbánya 3335 hrsz.