



PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 38.§ (1) szerinti véleményezési anyag

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ TERVEZŐI JAVASLATA
2017. április 04.

**Pilisborosjenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2017(... ..) sz. önkormányzati rendelete**

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen – az Étv. 13. § (2) bekezdésben szabályozott egyszerű bejelentésre vonatkozó eset kivételével - mind az engedélyköteles, mind az engedély nélkül végezhető építési, bontási, felújítási, átalakítási tevékenységek a vonatkozó egyéb jogszabályok mellett csak e rendelet alkalmazásával folytathatók.

(2) A rendelet mellékletei:

1. sz. melléklet: Az övezetek, építési övezetek beépítési mutatói
2. sz. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv

2. §

(1) A szabályozási terv kötelező elemei csak a rendelet módosításával változtathatók.

(2) A szabályozási terv javasolt elemeitől az illeszkedési, tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok keretein belül a rendelet módosítása nélkül el lehet térni.

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Fejlesztési terület:

A település beépülés előtt álló építési övezetei a következő kialakult építési övezetek kivételével: Falusias lakóterületek, Lf1, 2, 4 Kertvárosias lakóterületek, Gf1, 2, 3 Gazdasági területek, az Ófalu Vegyes területei: Tf és If építési övezetek és a Gm3 és Tm4 építési övezetek.

2. Szabályozási szélesség:

Fejlesztési területen a szabályozási terven vagy a mintakeresztszelvényen meghatározott útszélesség.

3. Belterületi kötelezettség:

A szabályozási terven lehatárolt terület, melyen belül csak belterületbe vonás után lehet épületet létesíteni.

4. Szintterületi mutató:

Egyes telekre vonatkozó viszonyszám, mely a telken létesített összes szintterület és a telek területének hányadosa. A pinceszint és a terepszint alatti építmény területét, a kerti építmény és a gépkocsi beálló alatti területet nem kell számításba venni a szintterületi mutató számítása során.

5. Lapostető:

olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 10%.

6. Közhasználat előtt megnyitott magánterület:

településrendezési szerződésben rögzített szabályok szerint kialakított és üzemeltetett közlekedési, közművesítési célú vagy zöldfelületként kialakított terület.

A használok körét a településrendezési szerződés rögzíti.

7. Magastetős tetőforma:

Magastetős tetőforma az a tető, melynek hajlásszöge legalább 25 fok.

8. Oromfalas jellegű homlokzat:

Magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati fala, amely lehatárolja a padlásteret vagy a beépített tetőteret, elmozdítva a tetőgerincet vagy elérve közvetlenül a tetőszerkezetet (ereszt)

9. Terepmetszet:

A terepmetszet a terep esésvonala irányában van felvéve. Ábrázolja a meglévő és a tervezett szinteket és az eltérések szélső értékeit. A tárgyi telken kívül ábrázolja a szomszédos telkeket egy méter mélységig és a közterületi kapcsolatokat.

10. Pergola:

Lábon álló oszlopokból és gerendákból álló építmény. Oldalfala, tetőfelülete nincs. Az előkerten kívül az építési telek bármely részén elhelyezhető. Nem része a beépítettségnek.

11. Gépkocsi beálló:

Lábon álló, oldalfalak nélküli, legfeljebb 36m²-es tető. Az előkerten kívül az építési telek bármely részén elhelyezhető. Része a beépítettségnek.

12. Pinceszint:

Pinceszint a beépítettség alatt bárhol létesíthető. A beépítettségen túlnyúló pinceszintre e rendelet terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. §

- (1) Településrendezési szerződés alapján közhasználat előtt megnyitott magánterületekre a közterületekre érvényes előírások érvényesek.
- (2) Közterületet érintő tervezés során helyet kell biztosítani a hulladékkezelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.
- (3) Közterületet érintő építési tevékenység megkezdése előtt az Önkormányzat közterület alakítási terv készítését írhatja elő.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Hírközlési antenna elhelyezhető építményen belül és építményen az (1) bekezdésben jelölt területen is.
- (2) Napelem, síküveges napkollektor elhelyezhető
 - (a) az építési hely beépítetlen részén és a hátsó kertben a terepszinthez képest 1 méternél nem magasabban,
 - (b) tetőfelületbe integráltan,
 - (c) oromfalas jellegű magastetőn, amennyiben a napelemek zárt téglalapba és a tetőfelülettel párhuzamos síkba rendezve vannak elhelyezve egy-egy tetőfelületen,
 - (d) lapostetőn.
 - (e) gépkocsi beálló, kerti építmény tetőszerkezetébe integráltan.

6. § Az előkertben, ahol azt az emelkedő terep indokoltá teszi, de a közterület szintjétől számítva maximum 3,0 m magasságban az építési telek közterület felőli oldalán támfal létesíthető. A támfallal egybeépített gépkocsibehajtó, garázs, gyalogos bejáró és hulladéktartály tároló létesíthető.

7. § Tetőkre vonatkozó előírások

- a) Magastető vagy magastetős tetőforma övezeti előírása esetén a beépített terület 30%-a felett kisebb hajlásszöget, lapostetőt is lehet alkalmazni.
- b) Lapostető övezeti előírása esetén a beépített terület 30%-a felett magastetőt is lehet alkalmazni.
- c) A tetőteraszt lapostetőként kell számításba venni, a terepszint alatti építmény teteje nem játszik szerepet a számítás során.
- d) A magastetőben kialakított tetőablak fedésének hajlásszögétől függetlenül a magastetős felület egészének hajlásszöge a mértékadó.

8. § Kerítésekre vonatkozó előírások

- a) A közterület vagy magánút felé néző kerítések legfeljebb 1,8 méter magasak lehetnek, a tömör lábazat magassága legfeljebb 60 cm, a fölött az átlátást gátló szerkezetek aránya legfeljebb a felület 60 %-át teheti ki, kivéve ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.
- b) Kerítéskapu magassága legfeljebb 3,5 m lehet, tetővel együtt létesíthető.
- c) Meglévő állapot esetén a tömör kerítés megtartható.
- d) Mezőgazdasági területen, erdőterületen, melyen építmény nem található, csak vadhálós kerítés létesíthető a vadvédelem, állattartás céljából..
- e) Mezőgazdasági területen az út tengelyétől legalább 6 méter távolságra kell a kerítést építeni.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9. § Fejlesztési területek tereprendezése a következő szabályok szerint történhet kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

- (1) Telektömb eredeti terepszintjének megváltoztatása a telektömb teljes területén a határoló utakhoz való illesztéssel megvalósítható.
- (2) A határoló utak szintjét az utak, útszakaszok hossz tengelyére merőlegesen kell a telekre vetíteni, mely vetített szint meghatározza a terepszint változtatás legnagyobb mértékét.
- (3) Az eredeti terep megváltoztatása a telek, telekcsoport határoló útjának szintjéig lehetséges.
- (4) Amennyiben a telkek rendezett terepszintje eltér egymástól, a szintkülönbséget legfeljebb 45 fokos rézsűképzéssel kell áthidalni.
- (5) Beépítés esetében az előkertek szintjét a határoló utakhoz kell illeszteni, azokhoz képest legfeljebb 10%-os eséssel.
- (6) Amennyiben egy telket több út határol - az előkertek kivételével - az alacsonyabban fekvő út szintjét kell alapul venni.

10. § Egyedi telek tereprendezése a következő szabályok szerint történhet kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek

- (1) Egybefüggő támfalak, rézsűk magassága legfeljebb 1,5 méter lehet. A megszakítást növénytelepítéssel kell kialakítani.
- (2) Gépkocsi tároló megközelítéséhez rámpát legfeljebb 10%-os lejtéssel képzett feltöltéssel vagy bevágással ki lehet alakítani.
- (3) Az út szintjétől emelkedő telken feltöltést lehet kialakítani az épület utcai homlokzatától kezdődően az épület hátsó homlokzatáig. A feltöltés szintje semely metszetében nem lehet magasabb,
 - a) mint a utcai telekhatáron mért szint + 3,5 m,
 - b) mint az épület hátsó homlokzatsíkjában lévő terepszint legalacsonyabb pontja.
 - c) A feltöltés legfeljebb 1 méterrel lehet magasabb, mint a szomszéd telek telekhatáron csatlakozó eredeti szintje.
 - d) A feltöltés akkor lehet nagyobb, mint a c) pontban jelölt méret, ha a csatlakozó telek feltöltésével együtt valósul meg a nagyobb méret.
- (4) Az út szintjétől lejtő telken feltöltést lehet kialakítani az utcai telekhatártól kezdődően az épület hátsó homlokzatáig.
 - a) A feltöltés legfeljebb 1 méterrel lehet magasabb, mint a szomszéd telek telekhatáron csatlakozó eredeti szintje.
 - b) A feltöltés akkor lehet nagyobb, mint a b) pontban jelölt méret, ha a csatlakozó telek feltöltésével együtt valósul meg a nagyobb méret.
- (5) Az épület utcai homlokzata és a telekhatár között - minden metszetben – a (2) bekezdésben jelölt rámpán kívül, legfeljebb az utca szintjéig lehet a terepszintet megváltoztatni.

11. § Zöldfelületek

- (1) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.
- (2) A kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (3) Közterületen vagy közhasználat előtt megnyitott magánterületen lévő fasor létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (4) Beépítésre nem szánt területen - kivéve az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (5) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.
- (6) Lakóterület beépítésénél a tervezés előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.
- (7)
 - a) 12 méternél kisebb szabályozási szélességű kiszolgáló utak mellett az építési telek - épület által el nem foglalt - legalább 1,5 méteres út menti sávjában kell fásított zöldfelületet kialakítani.
 - b) Az a) pontban jelzett területre az Önkormányzat beültetési kötelezettséget írhat elő.

Környezetvédelmi előírások

12. § A föld védelmének előírásai

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) Telekalakítás, úthálózat kialakítása, módosítása során az eróziós kártételek lehetőségét, a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását el kell kerülni.
- (3) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

13. § A vizek védelmének előírásai:

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenesen is tilos. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő 6 hónapon belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra, kivéve, ha azok hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel rendelkeznek.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (4) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos vagy a kezelő köteles gondoskodni.
- (5) A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

Sajátos jogintézmények

14. § A szabályozási terven telekcsoporthoz újraosztási kötelezettségű terület egysége kizárólag a terület egysége egészének újraosztásával lehet telket alakítani.

15. § A település területén nyúlványos telek akkor alakítható ki, ha a visszamaradó telek homlokvonala és az építési helyen mért szélessége legalább 16 méter.

16. § A szabályozási terven ültetési kötelezettségű és vízfelület alakítási kötelezettségű ingatlanon a kötelezettség önkormányzati hatósági döntés alapján való végrehajtása után – az egyéb előírások teljesítésével együtt – lehet épületet létesíteni.

17. § A településrendezési szerződés kötelezettségű területeken telekalakítás, építési tevékenység csak a településrendezési szerződés előírásai alapján végezhető.

18. § A településrendezési szerződés magasabb rendű jogszabályban előírt tartalmú mellékleteként telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Ebben kell rögzíteni a beépítés további feltételeit, különösen az út és közmű kialakítások teherviselőjét.

19. § A szabályozási terven belterületi kötelezettséggel jelölt területen építési tevékenység kizárólag a belterületbe vonás után végezhető.

20. § A szabályozási vonal által érintett telken csak akkor végezhető építési tevékenység, ha a szabályozott telek kialakításra került.

21. §

Ütemezett építés esetében bármely ütemhez tartozó beépítésre nézve teljesülnie kell e rendelet előírásainak.

Ütemezett építés esetében a közbenső állapotban is befejezett képet kell az épületnek mutatnia.

Többlakásos lakóépület fő rendeltetési egységeit csak egybeépítve lehet megvalósítani, legfeljebb gépkocsi tárolóval lehet egymástól elválasztani.

Többlakásos épület rendeltetési egységeit egyszerre kell megvalósítani.

22. §

Egy épület beépített alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti legkisebb telek maximális beépítettségének 150 %-a.

23. § Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:

- a) feltöltött területeken,
- b) volt és jelenlegi bányatelkek, bányagödrök területén,
- c) belvíz, árvíz, talajerózió által veszélyeztetett területeken,
- d) vízgazdálkodási övezetek és vízfolyások 50 méteres védőtávolságán belül tervezett építési tevékenység esetén,
- e) mélyfekvésű területen
- f) geotechnikai szempontból érzékeny környezetben.

24. §

- (1) A 10 évnél régebben épült használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épület
 - a) ha megfelel a hatályos előírásoknak, azoknak megfelelően bővíthető, átalakítható,
 - b) ha nem felel meg valamely hatályos előírásnak, nem bővíthető, de korszerűsíthető, átalakítható.
- (2) A meglévő, jogszerűen épült épület
 - a) ha megfelel a hatályos előírásoknak, azoknak megfelelően bővíthető, átalakítható,
 - b) ha nem felel meg valamely hatályos előírásnak,
 - ba) a hatályos előírások keretén belül bővíthető, korszerűsíthető, átalakítható,
 - bb) a beépítettség legfeljebb 50%-os növelése esetén, a meglévő tetőhajlásszög és tetőfedés a bővítés tekintetében is alkalmazható, amennyiben a bővített épület megfelel a beépítési és magassági előírásoknak, az építési helynek.
- (3) Amennyiben a meglévő beépítettség a megengedettnél nagyobb, az épületmagasság és a szintterület megengedett mértékéig az épület bővíthető.
- (4) Amennyiben a meglévő épületmagasság a megengedettnél nagyobb, bővítés csak akkor végezhető, ha az új épületmagasság megfelel a hatályos előírásoknak.
- (5) Amennyiben a hátsókertben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetében megtartható a legnagyobb beépítettség és szintterület teljesítése mellett.
- (6) 10 évnél régebben épült épület előkertje kialakult, szabályos állapotnak tekintendő a hatályos szabályozástól eltérő esetben is.

Közművek előírásai

25. § A közműellátás mértéke és módja

- a) Lakóterületen, vegyes területen, gazdasági területen
 - aa) részleges közművesítettség szükséges, kivéve az ab) pont alatti esetet
 - ab) közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében közüzemi vagy közcélú szennyvízelvezetés szükséges.
- b) Egyéb, az a) pontba nem tartozó építési övezetekben
 - ba) hiányos közművesítettség szükséges kivéve a bb) pont alatti eseteket
 - bb) közműves ivóvíz szolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében a rendelkezésre álló szolgáltatás tekintetében közüzemi vagy közcélú ellátás szükséges.
- c) Házi vízellátó berendezés 500 m³ teljesítményig a jegyző engedélyével létesíthető.
- d) Napelem, napkollektor bármely övezetben létesíthető.
- e) Szélturbina nem létesíthető.
- f) Hőszivattyú bármely övezetben létesíthető létesíthető, felszíni műtárgya csak az építési helyen belül helyezhető el
- g) Rendelkezésre áll valamely közüzemi vezetékes szolgáltatás, amennyiben a beépítendő ingatlantól 20 méteren belül a közüzemi vezeték elérhető.
- h) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló jogszabály alapján a tervezett közműellátást az épület használatba vételéig kell megvalósítani.
- i) A hidrogeológiai védőterületen a szennyvízvezeték kiépítéséig a szennyvízelvezetés ideiglenesen csak zárt szennyvíztározó építésével és igazolt, ellenőrzött működtetésével váltható ki.
- j) Szellőzőcsövek, ventilátorok, klímaberendezések, kifűjő, beszívó elemek csak az épületburokba (homlokzat, tető) integráltan helyezhetők el. Klíma kültéri egysége homlokzatra takart formában elhelyezhető, amennyiben a településképből való megmutatkozása kiküszöbölhető.

26. §

- (1) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad beépíteni.

OTÉK:

- a) teljesen közművesített, ha
- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- ab) az ivóvíz,
- ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
- ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

- b) részlegesen közművesített, ha
- ba) a villamos energia,
- bb) az ivóvíz,
- bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;

27. § Csatornázás, felszíni vízelvezetés:

- (1) Csatornahálózat létesítése esetén azt elválasztott rendszerben kell megvalósítani.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) Útépítés csak csapadékvíz elvezetéssel együtt megvalósítható.
- (4) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára szabadon hagyandó sáv:
 - a) az árkok partéleitől 3 m,
 - b) a folyóvizek partéleitől 3 m.

28. § Villamosenergia ellátás:

- (1) A településen új villamosenergia hálózatokat és a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (2) A településen törekedni kell a légvezeték kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.

29. § Távközlés:

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni meglévő oszlopsoron, illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.

30. § Utakra, közlekedésre vonatkozó előírások

- (1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

a)	M0 autótűt:	K.II.A
b)	10. sz. főút	kűlterűleten: K.IV.A
		belterűleten: B.IV.b.B
c)	11101 és 11105 jelű bekötő utak	
		kűlterűleten: K.V.B
		belterűleten: B.IV.b.B
d)	Telepűlési gyűjtűtutak:	B.V.c.D
e)	Kiszolgaló utak:	B.VI.d.B

- (2) Az országos közűthálózat részét képező utak kűlterűleti szakaszának az út tengelyétől mért védőtávolságai, melyen belűli építési tevékenység esetén a közűtkezelő szakhatósági közreműködése szükséges:

- 10. sz. főút: 100-100m,
- 11101 és 11105 j. út: 50-50 m.

- (3) Az M0 autótűt védőtávolsága a szabályozási terven jelölt határvonat.
- (4) Kűlterűleti önkormányzati és magán utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belűli épűlet nem helyezhetű el.
- (5) A magasabb rendű jogszabályban előűrt elhelyezendű gépkocsik számát az önkormányzat parkolási rendeletével ősszhangban kell biztosítani.
- (6) A közforgalmű parkolűhelyeket fásítottan kell kialakítani, úgy hogy 2-2 parkolűhelyenként 1 közepes lombkoronájű fát kell telepíteni.
- (7) A Gkszf-1, -2, -4 építési ővezetek telkeit meglévő vagy a szabályozási tervben jelölt feltárű útról kell megközelíteni kivéve, ha azok kizárűlag a telepűlési főutakról, lakűterűleti kiszolgaló utakról érhetűk el közvetlenül.
- (8) Zsákutczák végét 8 méteres sugarű kűrt befogadni alkalmas geometriával kell kialakítani.
- (9) A 10 méternél szélesebb utcákat fasorral kell kialakítani.
- (10) Magánút legkisebb szélessége: 6,0m.

Az építési hely szabályai

31. §

(1) Amennyiben a szabályozási terv nem jelöl ki építési helyet, oldalhatáros beépítés esetében a kialakult állapotot kell figyelembe venni. Nem egyértelmű helyzetben, valamint újonnan beépülő utca, esetében az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldalhatárt kell építési határvonalnak tekinteni.

Az elő- oldal- és hátsókert kialakítása

32. §

(1) A kialakult területek előkertjét és az építési vonalat a tömbben kialakult állapotnak megfelelően kell értelmezni.

(2) A fejlesztési területek előkertje, hátsókertje 5 m, kivéve a 10 méternél nem szélesebb magánúttal határos előkertet és, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(3) 10 méternél nem szélesebb magánút esetén az előkert három méter, melynek határa egyben építési vonal is. Az ilyen előkertben csak közmű építmények helyezhetők el.

(4) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai vonatkoznak minden olyan esetben, ahol e rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) Amennyiben az előkertben kerítés létesíthető, azzal egybeépítve legfeljebb 5 m² bruttó alapterületű hulladéktartály tároló és legfeljebb 5 m² bruttó területű bejárati tető építhető, melyek magassága a csatlakozó terepszintnél sehol sem lehet 2,4 méternél magasabban.

(6) Önálló kerítéskapu legfeljebb 3,5 magas lehet.

Az elhelyezhető épületek száma

33. §

(1) Fejlesztési lakóterület telkén annyi épület létesíthető ahányszor az építési övezetben megengedett legkisebb telekterület a telek teljes területén belül maradék nélkül megvan, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(2) Kialakult lakóterület telkén annyi lakóépület létesíthető ahányszor az építési övezetben megengedett legkisebb telekterület 70%-a a telek teljes területén belül maradék nélkül megvan.

(3) Falusias lakóterület telkén a lakóépületeken kívül egy tároló vagy gazdasági épület is építhető.

(4) Nem lakóterületi telken az épületek száma nincs korlátozva.

Terepszint alatti építés

34. §

(1) Terepszint alatti építmény minden építési övezetben elhelyezhető a telek területének legfeljebb 10 %-án. A 10%-on belül kell az építmény valamennyi épületszerkezetének lennie.

(2) Terepszint alatti építmény a szomszédos építési telek határától mért legalább egy méteres távolságban, oldalhatáros beépítési mód esetében két méteres távolságban helyezhető el.

(3) Támfalgarázs tetejét zöldtetőként kell kialakítani.

OTÉK: terepszint alatti építmény:

olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.

Azaz nem a pinceszint.

Elhelyezhető rendeltetések

35. §

- (1) Amennyiben övezeti előírás nem rendelkezik róla, az övezetben vagy építési övezetben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el a (2) bekezdés kivételével.
- (2) Kertvárosias lakóterületen csak lakórendeltetés és a lakófunkcióhoz szükséges tárolási rendeltetés létesíthető.

Épületmagasság

36. §

- (1) Templomtorony építése esetén a legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel a templomtorony nélkül számított épületmagasságnál a templomtoronnyal együtt számított épületmagasság nagyobb.
- (2) A beépítettségbe számító építmény homlokzatának bármely pontján mért homlokzatmagassága nem lehet 3 méternél kevesebb.
- (3) Üvegkorlát az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyható
- (4) Az épület mellett kialakított feltöltés esetében az épületmagasság legnagyobb mértékét a feltöltés – homlokzatsíkban mért - átlagos magasságával csökkenteni kell, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

1. melléklet - Az övezetek, építési övezetek beépítési mutatói

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.
1.	Az övezet, építési övezet OTÉK szerinti neve	Jel	Az övezet, építési övezet helyi jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség leg-nagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Rendeltetési mód korlátjai (az épületek száma a 33. §-ban meghatározva)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)
2.	Falusias lakóterület	F-	falusias lakó	720	o,z	30	4,5	50	2 lakás / lakóépület	50
3.	Kertvárosias lakóterület	L-	általános kertvárosi	720	o,sz	25+5 ²	5,5	50	2 lakás / lakóépület	50
4.	Kertvárosias lakóterület	LV-	villás kertvárosi	1500	sz	20	5,5	70	1 lakás / lakóépület ¹	25
5.	Kertvárosias lakóterület	LT-	társasházias kertvárosi	1500	sz	30	7,5	50	1 épület + gk. tárolók	75
6.	Vegyes településközponti terület	T-	településközponti	720	z	50	6,5	30	lakás is építhető	100
7.	Vegyes intézmény terület	I-	intézmény	1500	sz	35	9,5	50	legfeljebb a tulajdonos, a használó lakása építhető	100
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	G-	kistelkes gazdasági	1000	sz	30	7,5	30		100
9.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	G-	nagytelkes gazdasági	5000	sz	35	9,0	30		100
10.	Különleges sport	KS-	sport	5000	sz	20	10,0	30		40
11.	Különleges temető	KT-	temető	5000	sz	10	7,5	30		10
12.	Különleges idegenforgalom	KI-	tanyasi turizmus	3000	sz	30	6,5	50		40
13.	Zöldterület	Z-	közpark, közkert	-	sz	5	3,0	-		-
14.	Mezőgazdasági terület - szőlő	Msz	szőlőgazdálkodás	3000	-	0	-	-	30 m ² -es pince/3000m ²	-
15.	Mezőgazdasági terület - általános	Má-	mezőgazdálkodás	6000	-	0	-	-		-
16.	Mezőgazdasági terület - kertes	Mk-	kertművelés	720	sz	3 ⁴	3,0	-		5
17.	Erdő - védelmi	Ev	erdő	kialakult	-	0	-	-		-
18.	Erdő - közjóléti	Ek	erdő	kialakult	sz	3	5,5 ³	-		-

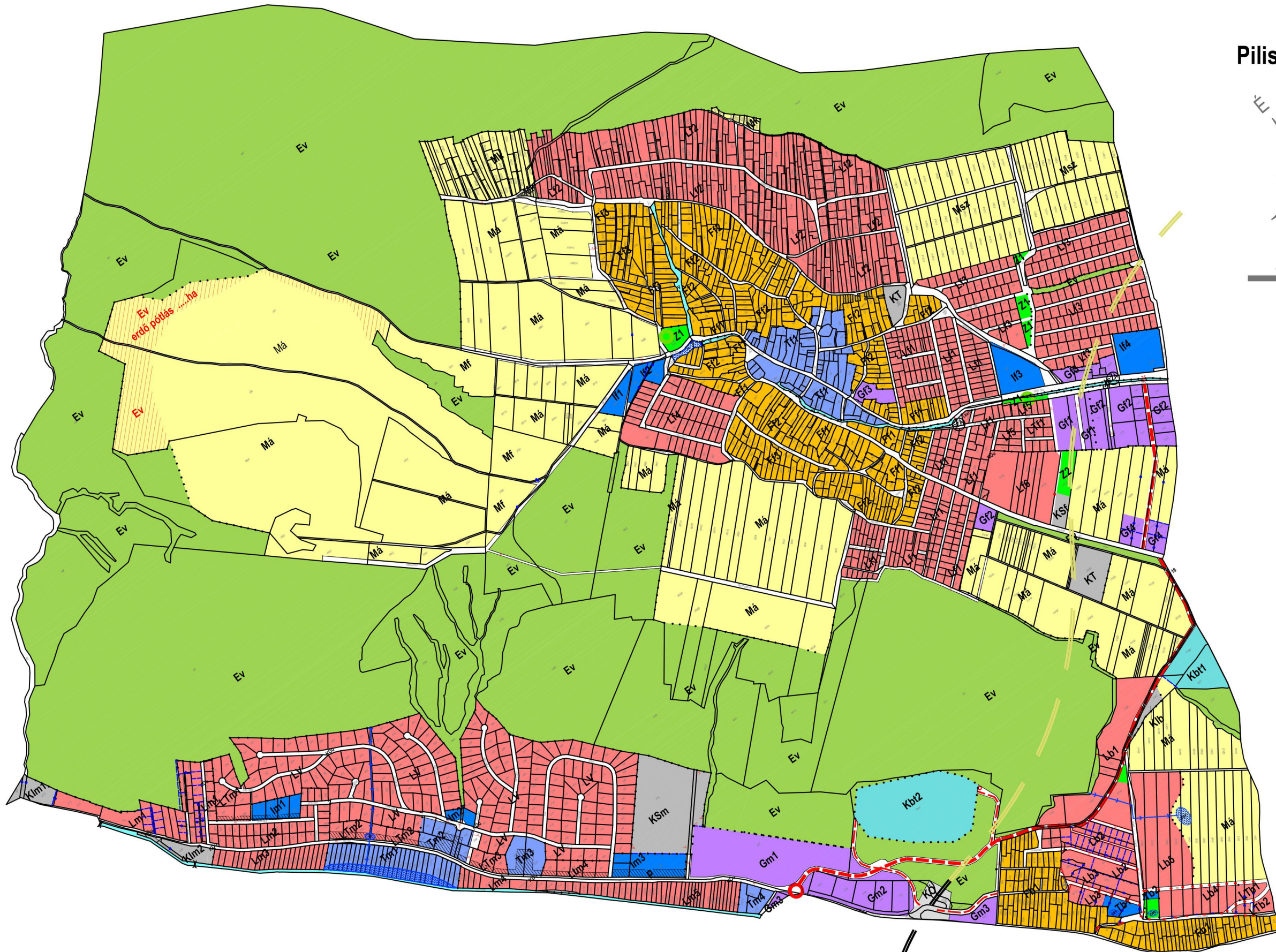
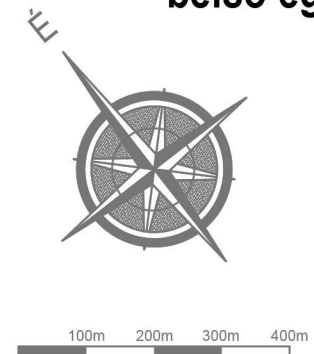
¹ legalább 32 méteres telek homlokvonala esetén 2 épület

² az 5% többlet beépítettség csak gépkocsi tároló céljára vehető igénybe

³ kilátó esetében nincs korlátozás

⁴ legfeljebb 30m² beépített alapterületű épület

Pilisborosjenő tervezett övezetek belső egyeztetési anyag 2017.04.03. m=1:12500



- • • • • ÖVEZETHATÁR
- TERVEZETT GYŰJTŐÚT
- - - TERVEZETT SZERVÍZÚT
- TERVEZETT KÖRFORGALOM
- TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI SZERZŐDÉSBEN, KÖZHASZNÁLAT SZÁMÁRA BIZTOSÍTANDÓ TERÜLET
- SZENNYVÍZATEMELŐ
- KÖZÖSSÉGI SPORT- ÉS JÁTSZÓHELY
- X / X HÍD - MEGLÉVŐ / TERVEZETT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- L,LT,LV** KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
- F** FALUSIAK LAKÓTERÜLET
- T** TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET
- I** INTÉZMÉNYI TERÜLET
- G** KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- KS** KÜLÖNLEGES SPORTTERÜLET
- KT** KÜLÖNLEGES TERÜLET-TEMETŐ
- KI** KÜLÖNLEGES TERÜLET- TANYASI TURIZMUS

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kbt** KÜLÖNLEGES NEM BEÉPÍTHETŐ TELEPHELY
- Z** KÖZPARK
- Ev** VÉDELMI ERDŐTERÜLET
- Ek** KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET
- Má** ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mf** FÁSÍTOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Msz** SZŐLŐGAZDÁLKODÁSI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mk** KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- V** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET