



PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Egységes szerkezetben a 6/2019. (IV.05.) önkormányzati rendelettel
2019. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A rendelet hatálya és alkalmazása	1
2.	Értelmező rendelkezések	3
3.	Közterületek	4
4.	Az épített környezet alakítása	4
5.	Kerítések	4
6.	A táj védelmét biztosító tereprendezés	5
7.	Zöldfelületek	6
8.	A föld alatti közlekedési építmények védelme	6
9.	A vizek védelme	6
10.	A régészeti lelőhelyek védelme	6
11.	Sajátos jogintézmények.....	7
12.	Közművek.....	8
13.	Csatornázás, felszíni vízelvezetés.....	9
14.	Villamosenergia ellátás.....	9
15.	Hírközlés.....	9
16.	Utak, közlekedési területek.....	10
17.	Az építési hely szabályai	11
18.	Az elő- oldal- és hátsókert kialakítása	11
19.	Az elhelyezhető épületek száma	11
20.	Terepszint alatti építés	12
21.	Épületmagasság.....	12
22.	Lakóterületeken elhelyezhető rendeltetések	13
23.	L-b-1 jelű építési övezet - Bécsi út - Erdőalja	13
24.	LT-b-1 jelű építési övezet – Bécsi út - Társasházak.....	13
25.	LV-m-1 jelű építési övezet – Malomdűlő - Villák.....	14
26.	LA-m-1, LA-m-2 jelű építési övezetek – Malomdűlő - Kistelkes.....	14
27.	F-b-1 jelű építési övezet – Bécsi út – Falusias	14
28.	F-f-2 jelű építési övezet – Ófalu - Újfalu (Moderndorf).....	14
29.	LA-m-3 jelű építési övezet – Malomdűlő - Szalagtelkes	14
30.	Vegyes területeken elhelyezhető rendeltetések	15
31.	LT-m-1, T-m-2, T-m-3 építési övezetek – Malomdűlő promenád, központ és társasházak.....	15
32.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető rendeltetések.....	15
33.	Különleges területek	16
34.	Zöldterületek.....	17
35.	Erdőterületek	17
36.	Mezőgazdasági területek.....	17
37.	Vízgazdálkodási területek.....	17
38.	Különleges beépítésre nem szánt területek	17

**Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2018(II.16.) sz. önkormányzati rendelete**

PILISBOROSJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
Egységes szerkezetben a 6/2019. (IV.05.) önkormányzati rendelettel

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 az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában 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:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) E rendelet hatálya Pilisborosjenő Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv
 - b) 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói - Ófalu
 - c) 3. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói – Bécsi út feletti terület
 - d) 4. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói – Malomdűlő, Téglagyár
 - e) 5. melléklet: A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói
 - f) 6. melléklet: Mintakeresztszelvények

2. §

- (1) A szabályozási terv kötelező elemei kizárólag 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. §

- (1) E rendelet a település településszerkezeti tervén
- a) kertvárosias területfelhasználásba – Lke - sorolt területeken
 - aa) kertvárosias általános építési övezetbe, jelzése: LA,
 - ab) kertvárosias villás építési övezetbe, jelzése: LV,
 - ac) kertvárosias társasház-as építési övezetbe, jelzése: LT,
 - b) falusias lakóterület területfelhasználásba – Lf - sorolt területeken
 - ba) falusias építési övezetbe, jelzése: F,
 - c) vegyes területfelhasználásba – V - sorolt területeken
 - ca) településközponti építési övezetbe, jelzése: T,
 - cb) intézményi építési övezetbe, jelzése: I,
 - d) gazdasági területfelhasználásba – G - sorolt területeken
 - da) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe, jelzése: G,
 - e) különleges területfelhasználásba – K - sorolt területeken
 - ea) különleges sportterület építési övezetbe, jelzése: KS,
 - eb) különleges temető építési övezetbe, jelzése: KT,
 - ec) különleges idegenforgalmi építési övezetbe, jelzése: KI,
- sorolja a település beépítésre szánt területeit.
- (2) E rendelet a következő övezetekbe osztja a település beépítésre nem szánt területeit:
- a) Zöldterületek, jelzése: Z
 - b) Védelmi erdőterületek, jelzése: Ev
 - c) Közjóléti erdőterületek, jelzése: Ek
 - d) Mezőgazdasági területek
 - i. Tájképvédelmi mezőgazdasági terület, jelzése: Má
 - ii. Tájképvédelmi szőlőgazdálkodási terület, jelzése: Msz
 - iii. Biogazdálkodási terület, jelzése: Mb
 - iv. Kertés mezőgazdasági terület, jelzése: Mk
 - e) Vízgazdálkodási terület, jelzése: V
 - f) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület, jelzése: Kbl
 - g) Különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási terület, jelzése: KbT
- (3) E rendelet a következő földrajzi területegységekre osztja a település területeit:
- a) Ófalu, jelzése: f.
A hagyományos faluközpont területeit és az ahhoz közvetlenül csatlakozó fejlesztési területeket foglalja magába.
 - b) Bécsi út feletti terület, jelzése: b.
A Bécsi útról megközelíthető, külső fekvésű falut és az ahhoz közvetlenül csatlakozó fejlesztési területeket foglalja magába.
 - c) Malomdűlő és Téglagyár, jelzése: m.
A Bécsi út és a Téglagyári út melletti külső területrészeket foglalja magába, melyek tartalmaznak beépült korábbi zártkerteket, barnamezős korábbi üzemi területeket és fejlesztési területeket.
- (4) Övezethatár telken belül is lehet, az adott övezeti előírások a teleknek csak arra a részére vonatkoznak, mely övezetbe a telek adott része tartozik.

2. Értelmező rendelkezések

4. § E rendelet alkalmazásában:

1. Szabályozási szélesség:

A szabályozási terven vagy a mintakeresztelvényen meghatározott útszélesség.

2. Belterületbe vonandó terület:

A szabályozási terven lehatárolt terület, mely a beépítés előtt belterületbe vonásra kerül

3. Szintterületi mutató:

Egyes telekre vonatkozó viszonzyszám, mely a telken létesített – a pinceszint, a terepszint alatti építmény, a kerti építmény, a gépkocsi beálló területével csökkentett - összes szintterület és a telek területének hányadosa.

4. Lapostető:

olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 10%.

5. Közhasználat céljára átadott magánterület:

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

6. Hírközlés:

A hírközlés fogalmába a távközlés és a műsorszórás tartozik.

7. Oromfalas homlokzatrész:

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

8. 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.

9. Pergola:

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

10. Pinceszint:

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

11. Szolgálati lakás

A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, paplak, lelkész lakás. A szolgálati lakás létesítése esetében annak területén belül kell kialakítani – amennyiben létesül - a lakáshoz tartozó valamennyi lakóhelyiséget, főzőhelyiséget, egészségügyi helyiséget, közlekedő helyiséget, tároló helyiséget.

12. Kerti pavilon

Tetővel, oldalfalak nélkül épített, legfeljebb 20,0 m² alapterületű könnyűszerkezetes kerti építmény, melynek lapostető esetében legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 méter, magastető esetében legmagasabb pontja legfeljebb 3,5 méter, párkánymagassága legfeljebb 2,5 méter.

13. Barnamezős terület

Korábban beépített, használatba vett, a távlatban település rekonstrukcióra szánt terület.

14. Alagút védelmi zóna

Az alagút védelmi zóna egy tervezett, meghatározott geometriájú talaj/közet tömb, a térszín alatti közlekedési létesítmények biztonsága érdekében. A felszíni határa a Településszerkezeti valamint a Szabályozási terven van jelölve. A megadott térszíni zóna határán belül a felszíni, és felszínalatti építkezésekre e rendelet 1. számú Függeléke szerinti egyedi előírások vonatkoznak.

15. Közüzemi vezetékes szolgáltatás rendelkezésre állása

Rendelkezésre áll valamely közüzemi vezetékes szolgáltatás, amennyiben a beépítendő ingatlantól 20 méteren belül a közüzemi vezeték elérhető.

3. Közterületek

5. §

- (1) Településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadott 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.

4. Az épített környezet alakítása

6. §

- (1) Napelem, síküveges napkollektor elhelyezhető
 - (a) az építési hely beépítetlen részén
 - (b) oldal- és a hátsó kertben a terepszinthez képest 1 méternél nem magasabban,
 - (c) tetőfelület síkjában,
 - (d) oromfalas jellegű nyeregtetőn, amennyiben a napelemek zárt téglalapba rendezve vannak elhelyezve egy-egy tetőfelületen,
 - (e) lapostetőn,
 - (f) épületnek nem minősülő építmény tetőszerkezeteként,
 - (g) tetőterasz feletti tetőként
- (2) Vákumcsöves napkollektor az (1) bekezdés (a), (b), (e) pontja szerinti esetekben helyezhető el.

7. §

- (1) Ahol az eredeti terep emelkedése terepszint alatti építmény létesítését lehetővé teszi, terepszint alatti gépkocsitároló (támfalgarázs) létesíthető. Az ilyen gépkocsitároló homlokzata maximum 3,0 m magasságú támfalként létesíthető. A támfalal egybeépítve gyalogos bejáró és hulladéktartály tároló is létesíthető.
- (2) Lakóterületen egy épület beépített alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti legkisebb telek maximális beépítettségének 180 %-a.

8. §

- (1) Konténer – közösségi feladatellátás esetét kivéve - kizárólag időszakosan helyezhető el
 - a) gazdasági építési övezetben és
 - b) kizárólag felvonulási építményként bármely övezetben és építési övezetben.
- (2) Lakókocsi tárolható bármely övezetben, építési övezetben az építési helyen belül, legfeljebb az építhető lakások számával azonos mennyiségben.
- (3) Sátor elhelyezhető:
 - (a) legfeljebb 8 napig tartó rendezvény céljára,
 - (b) legfeljebb május – szeptember hónapokban vendéglátás, szálláshely szolgáltatás céljára,
 - (c) kemping területen időbeli korlátozás nélkül.

5. Kerítések

9. §

- (1) 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.

- (2) Kerítéskapu magassága legfeljebb 3,5 m lehet, tetővel együtt létesíthető.
- (3) Meglévő állapot esetén a tömör kerítés megtartható.
- (4) Mezőgazdasági területen, erdőterületen, melyen építmény nem található, kizárólag vadhálós kerítés létesíthető a vadvédelem, állattartás céljából.
- (5) Mezőgazdasági területen az út tengelyétől legalább 6 méter távolságra kell a kerítést építeni.
- (6) Beépítésre szánt területen 10 méternél keskenyebb úttól legalább 3 méterre lehet a kerítést építeni.
- (7) Telken belül legfeljebb 1,5 méter magas kerítés építhető.
- (8) Amennyiben az előkertben kerítés létesíthető, azzal egybeépítve
 - a) legfeljebb 5 m² bruttó alapterületű hulladéktartály tároló és
 - b) legfeljebb 5 m² bruttó területű bejárati tető építhető,
 - c) melyek magassága a csatlakozó terepszintnél sehol sem lehet 2,4 méternél magasabban.

6. A táj védelmét biztosító tereprendezés

10. §

- (1) Fejlesztési területek tereprendezése a következő szabályok szerint történhet kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.
 - a) Telektömb eredeti terepszintjének megváltoztatása a telektömb teljes területén a határoló utakhoz való illesztéssel megvalósítható.
 - b) A határoló utak szintjét az utak, útszakaszok hossz tengelyére merőlegesen kell a telekre vetíteni, mely vetített szint - plusz/mínusz 0,6 m - meghatározza a terepszint változtatás legnagyobb mértékét.
 - c) Amennyiben a telkek rendezett terepszintje eltér egymástól, a szintkülönbséget legfeljebb 45 fokos rézsűképzéssel kell áthidalni.
 - d) Beépítés esetében az előkertek szintjét a határoló utakhoz kell illeszteni, azokhoz képest legfeljebb 5%-os eséssel.
 - e) Amennyiben egy telket több út határol - az előkertek kivételével - az alacsonyabban fekvő út szintjét kell alapul venni.
- (2) Egyedi telek tereprendezése a következő szabályok szerint történhet kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek
 - a) Egybefüggő támfalak, rézsűk magassága legfeljebb 1,5 méter lehet. A megszakítást növénytelepítéssel kell kialakítani.
 - b) Gépkocsi tároló megközelítéséhez rámpát legfeljebb 10%-os lejtéssel képzett feltöltéssel vagy bevágással ki lehet alakítani.
 - c) Az út szintjétől emelkedő telken feltöltést lehet kialakítani az épület utcai homlokzatától kezdődően. A feltöltés szintje semely metszetében nem lehet magasabb,
 - i. sem az utcai homlokzatsíkban mért eredeti terepszintnél 3,5 méterrel, sem a hátsó telekhatáron mért eredeti terepszintnél,
 - ii. A feltöltés legfeljebb 1 méterrel lehet magasabb, mint a szomszéd telek telekhatáron csatlakozó eredeti szintje.
 - iii. A feltöltés akkor lehet nagyobb, mint a ii. alpontban jelölt méret, ha a csatlakozó telek feltöltésével együtt valósul meg a nagyobb méret.
- (3) Az út szintjénél alacsonyabban fekvő telekrészen feltöltést lehet kialakítani az út szintjéig 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 az a) pontban jelölt méret, ha a csatlakozó telek feltöltésével együtt valósul meg a nagyobb méret.
- (4) Az épület utcai homlokzata és a telekhatár között - minden metszetben – a (2) bekezdésben jelölt rámpán kívül, legfeljebb az utca szintje plusz/mínusz 60 cm-ig lehet a terepszintet megváltoztatni.
- (5) E szakasz tereprendezési korlátozásaitól – 10 %-os eredeti tereplejtés felett – 30 cm-rel el lehet térni.

7. Zöldfelületek

11. §

- (1) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 75 négyzetmétere után egy lombos fát kell ültetni.
- (2) Új beépítésű telek zöldfelületét kizárólag kertépítészeti terv alapján lehet magvalósítani.
- (3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

8. A föld alatti közlekedési építmények védelme

12. §

- (1) A földalatti közlekedési létesítmények védelme érdekében kialakított alagút védelmi zónát és az alagút kontúrvonalát a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A földalatti közlekedési létesítmény védelme érdekében az alagutak és műtárgyak külső kontúrvonalától számított egy méteren belül minden építési tevékenység tilos.
- (3) Minden építési tevékenységhez figyelembe kell venni a védelmi zónára vonatkozó szakmai követelményrendszert, melyet e rendelet 1. számú függeléke tartalmaz.

9. A vizek védelme

13. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása tilos. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő 6 hónapon belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra, kivéve, ha azok legfeljebb napi 1 m³ szennyvíz kibocsátásúak és hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel rendelkeznek.

10. A régészeti lelőhelyek védelme

14. §

- (1) A régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv (1. melléklet) tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyeket érintő tevékenységek során a magasabb rendű jogszabályok szerint kell eljárni.

11. Sajátos jogintézmények

15. §

- (1) A szabályozási terven telekcsoport újraosztással érintett területegységen kizárólag a területegység egészének újraosztásával lehet telket alakítani.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területen a telekalakítási eljárások közül kizárólag telekhatárrendezés és telekegyesítés végezhető.
- (3) A település területén nyúlványos telek akkor alakítható ki, ha a visszamaradó telek építési helyén mért szélessége legalább 16 méter.
- (4) Az övezeti előírásokban meghatározott telekszélességeket változó szélességű telek esetében úgy kell biztosítani, hogy az építési helyen mérve az előírt érték teljesüljön. Az előírtnál kisebb szélességű telekrész nem tartozik bele az építési helybe.

16. §

- (1) A településrendezési szerződéssel érintett területeken telekalakítás, építési tevékenység kizárólag a településrendezési szerződés előírásai alapján végezhető.
- (2) 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.

17. §

- (1) A szabályozási vonal által érintett telken kizárólag akkor végezhető építési tevékenység, ha a szabályozott telek kialakításra került.

18. §

- (1) Ütemezett építés esetében bármely ütemhez tartozó beépítésre nézve teljesülnie kell e rendelet előírásainak.
- (2) Többlakásos lakóépület lakásait kizárólag egybeépítve lehet megvalósítani, legfeljebb gépkocsi tárolóval lehet egymástól elválasztani.
- (3) Többlakásos épület rendeltetési egységeit egyszerre kell megvalósítani.

19. § 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.

20. §

- (1) A meglévő, jogszerűen épült épület
 - a) ha nem felel meg valamely hatályos előírásnak, a hatályos előírások keretén belül bővíthető, korszerűsíthető, átalakítható,
- (2) Amennyiben a meglévő beépítettség a megengedettnél nagyobb, az épületmagasság és a szintterület megengedett mértékéig az épület bővíthető.
- (3) Amennyiben a meglévő épületmagasság a megengedettnél nagyobb, bővítés kizárólag akkor végezhető, ha az új épületmagasság megfelel a hatályos előírásoknak.
- (4) Amennyiben a hátsókerthben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetében megtartható a legnagyobb beépítettség és szintterület teljesítése mellett.

12. Közművek előírásai**21. §** A közműellátás mértéke és módja

- (1) Kertvárosias társasház, vegyes, gazdasági építési övezetekben részleges közművesítettség szükséges közüzemi vagy közcélú szennyvízelvezetéssel.
- (2) Az (1) bekezdésben jelzett lakóterületen kívüli lakóterületek építési övezeteiben
 - a) részleges közművesítettség szükséges, kivéve a b) pont alatti esetet
 - b) közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében közüzemi vagy közcélú szennyvízelvezetés szükséges.
- (3) Egyéb, az (1), (2) bekezdés alá nem tartozó építési övezetekben a (4) bekezdés alá tartozó eset kivételével legalább
 - a) közüzemi villamosenergia ellátás,
 - b) ivóvíz minőségű vizet szolgáltatókút,
 - c) a részleges közművesítettségnek megfelelő szennyvíz kezelés szükséges.
- (4) Egyéb, az (1), (2) bekezdés alá nem tartozó építési övezetekben közműves ivóvíz szolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében a rendelkezésre álló szolgáltatás tekintetében közüzemi vagy közcélú ellátás szükséges kivéve, ha valamelyik ellátás egyedi megoldással ezen jogszabály hatályba lépése előtt kialakított.
- (5) Napelem, napkollektor bármely övezetben létesíthető, amennyiben alaprajzi vetületre vonatkoztatva a rendszer összes eleme egy – tetőn elhelyezett elemek esetében tetőfelületenként egy - téglalapot tölt ki.
- (6) Szélturbina nem létesíthető.
- (7) Hőszivattyú bármely övezetben létesíthető, felszíni műtárgya kizárólag az építési helyen belül helyezhető el
- (8) A hidrogeológiai védőterületen a szennyvízvezeték kiépítéséig a szennyvízelvezetés ideiglenesen kizárólag zárt szennyvíztározó építésével és igazolt, ellenőrzött működtetésével váltható ki.

22. §

- (1) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített 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 kizárólag távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad beépíteni.
- (3) A föld feletti vezetékes hálózatokat egy oszlopsoron kell kiépíteni, meglévő oszlopsor esetében azon – szükség esetén felújítással - kell az új kiépítést megvalósítani.

13. Csatornázás, felszíni vízelvezetés

23. §

- (1) Csatornahálózat létesítése esetén azt elválasztott rendszerben kell megvalósítani.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) Útépítés kizárólag 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.

14. Villamosenergia ellátás

24. §

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

15. Hírközlés

25. §

- (1) A település közigazgatási területén új hírközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel vagy meglévő elektronikus hírközlési építmények közös eszközhasználatával vagy más fizikai infrastruktúra elemeinek vagy más hálózatüzemeltető fizikai infrastruktúrájának felhasználásával szabad.

16. Utak, közlekedés

26. §

(1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- | | | |
|----|---------------------------------|-------------------------|
| a) | M0 gyorsforgalmi út: | K.II.A |
| b) | 10. sz. főút | külterületen: K.III.A |
| | | belterületen: B.III.b.B |
| c) | 11101 és 11105 jelű bekötő utak | |
| | | külterületen: K.V.B |
| | | belterületen: B.V.b.B |
| d) | Települési gyűjtőutak: | B.V.c.D |
| e) | Kiszolgáló utak: | B.VI.d.B |

(2) Az országos közúthálózat részét képező utak külterületi szakaszának az út tengelyétől mért védőtávolságai, melyen belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:

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

(3) Az M0 gyorsforgalmi út alagútjának és műtárgyainak védelmi zónája a Szabályozási terven jelölt határvonal. Az alagút védelmi zónán belül minden építési tevékenység kizárólag 1. Függelékben előírt szakmai követelményrendszer betartásával végezhető.

(4) Beépítésre nem szánt területeken külterületi önkormányzati és magán utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el.

(5) A magasabb rendű jogszabályban előírt elhelyezendő gépkocsik számát az önkormányzat parkolási rendeletével összhangban kell biztosítani.

(6) A közforgalmú parkolóhelyeket fásítottan kell kialakítani, úgy hogy 2-2 parkolóhelyenként 1 közepes lombkoronájú fát kell telepíteni.

(7) A G-f-1, G-f-2, G-f-4 építési övezetek telkeit meglévő vagy a szabályozási tervben jelölt feltáró útról kell megközelíteni kivéve, ha azok kizárólag a települési főutakról, lakóterületi kiszolgáló utakról érhetők el közvetlenül.

(8) A legalább 10 méter széles utcákat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

(9) Magánút

a) legkisebb szélessége: 6,0 méter,

b) kizárólag településrendezési szerződés alapján létesíthető.

(10) 10 méternél kisebb szélességű magánút mellett az előkertből legalább 3,0 méteres sávot a magánúttal egységben kell kialakítani közműelhelyezési sáv zöldsáv és kapubejárók céljára.

17. Az építési hely szabályai

27. §

- (1) Amennyiben a szabályozási terv nem jelöl ki építési helyet, oldalhatáros beépítés esetében a épületek telepítését kell követni. Nem egyértelmű helyzetben, valamint újonnan beépülő utca, esetében az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldalhatárt kell építési határvonalnak tekinteni.
- (2) Amennyiben a beépítés helyén az építési hely szélességére 7,0 méternél kevesebb marad, az oldalkert 4,0 méterig, az előkert 0 méterig csökkenthető olyan mértékben, hogy 7,0 méter széles építési hely kialakuljon.
- (3) Zárt sorú beépítésű építési övezet szabadonálló beépítésű építési övezettel határos oldalkertjét az építési övezet legnagyobb megengedett épületmagasságának felében kell értelmezni.

18. Az elő- oldal- és hátsó kert kialakítása

28. §

- (1) A kialakult területek előkertjét és az építési vonalat az 5-5 szomszédos telken lévő jellemző mérethez igazodva kell meghatározni.
- (2) A fejlesztési területek előkertje, hátsó kertje 5 m, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.
- (3) Az előkertben csak kerítés, kerítéskapu, kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló és tető és terepszint alatti építmény építhető.
- (4) Az oldal- és hátsó kertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai vonatkoznak minden olyan esetben, ahol e rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (5) Oldalhatáros beépítésű szomszédos telkek építési helye közös telekhatárra kerülhet, ha a kialakult beépítés indokolja.
- (6) E rendelet hatálybalépése előtt legalább 10 évvel épült épületre vonatkozóan az előkert mérete szabályosnak tekintendő.

19. Az elhelyezhető épületek száma

29. §

- (1) Fejlesztési lakóterület telkén annyi lakóépület 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, legfeljebb 40 m²-es, földszintes tároló vagy gazdasági épület is építhető.
- (4) Kertvárosias lakóterület telkén csak lakóépület létesíthető az (5) bekezdés esetét kivéve.
- (5) Kertvárosias lakóterületen legalább 1000 m²-es, legfeljebb 2 lakásos lakóépületekkel beépített telken önálló, legfeljebb 40 m²-es, földszintes tároló épület is építhető.
- (6) Nem lakóterületi telken az épületek száma nincs korlátozva.

20. Terepszint alatti építés

30. §

- (1) Terepszint alatti építmény minden építési övezetben elhelyezhető.
- (2) A terepszint alatti építmény legnagyobb mérete a (4) bekezdés kivételével a telek területének legfeljebb 10 %-a. A 10%-on belül kell az építmény valamennyi épületszerkezetének lennie.
- (3) Terepszint alatti építmény a (4) bekezdés kivételével a szomszédos építési telek határától mért legalább egy méteres távolságban, oldalhatáros beépítési mód esetében legalább két méteres távolságban helyezhető el.
- (4) Terepszint alatti építményként az LT, Tm, Tb1 építési övezetekben teremgarázs létesíthető, melynek a szomszédos telkeken épülő teremgarázzsal való összeköthetőségét biztosítani kell. A terepszint alatti beépítés nem akadályozhatja a felszín alatti vizek áramlását. Támfalgarázs, teremgarázs tetején zöldtetőt vagy helyiséghez csatlakozó teraszt vagy épület körüli járdát kell kialakítani.
- (5) Terepszint alatti építés az alagút védelmi zónában az 1. számú Függelékben leírt szakmai követelményrendszer szerint végezhető.

21. Épületmagasság

31. §

- (1) Templomtorony építése esetén a legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel a templomtoronnyal együtt számított épületmagasság nagyobb, mint a templomtorony nélkül számított épületmagasság.
- (2) Egyenként legfeljebb 12,0 m²-es oromfalas homlokzatrészeket tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel az oromfalakkal együtt számított épületmagasság nagyobb, mint az oromfalak helyett 45 fokban lekontyolt tetővel számított épületmagasság.
- (3) A beépítettségbe számító építmény bármely metszetben mért homlokzatfelületének magassága nem lehet 3 méternél kevesebb.
- (4) Üvegkorlát az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyható
- (5) A Téglagyári út patak felőli oldalán lévő telkeken – a T-m-1 övezet kivételével - a megengedett legnagyobb épületmagasság 1 méterrel nagyobb, mint az övezeti előírásban meghatározott méret, amennyiben az elő- és oldalkertben, az épület három oldalán a Téglagyári út szintjéig a feltöltés megvalósul.
- (6) A Tm-2, Tm-3, Tm-4 építési övezetekben a felső, hegyoldali homlokzati felület magassága legfeljebb 6,5 méter lehet, amennyiben a homlokzathoz csatlakozó rendezett terepfelszín nincs legalább egy méterrel lejjebb, mint a felső, hegyoldali út szintje.

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai

32. §

- (1) Amennyiben e rendelet vagy melléklete nem rendelkezik róla, az övezetben vagy építési övezetben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Parkolóház, üzemanyagtöltő csak erre a célra kijelölt építési övezetben helyezhető el.

22. Lakóterületeken elhelyezhető rendeltetések

33. §

- (1) Lakóterületeken épületenként két lakás létesíthető kivéve a (2), (3), (4), (5) bekezdés eseteit.
- (2) LA-m-1, LA-m-2, LA-m-3, LV-m-1, F-f-2 építési övezetekben épületenként kizárólag 1 lakás létesíthető kivéve, ha az övezeti előírás másképp rendelkezik.
- (3) LA-b-3, LT-m-2 építési övezetben épületenként legfeljebb 4 lakás létesíthető.
- (4) LT-f-1 építési övezetben épületenként legfeljebb 6 lakás létesíthető.
- (5) LT-b-1, LT-m-1 építési övezetben épületenként legfeljebb 10 lakás létesíthető.
- (6) Egy lakáshoz legfeljebb kétállásos gépkocsi tároló építhető.
- (7) Az LA-b-1, LA-b-2, LA-b-3, LA-b-4, LA-b-5, LV-m-1 LA-m-1, LA-m-2, LA-m-3, építési övezetekben és a kettőnél több lakást tartalmazó épületekben a gépkocsi tárolást épületen belül kell biztosítani.
- (8) Kertvárosias általános lakóterületen elhelyezett lakóépület a lakó rendeltetésen túl a lakó rendeltetéshez szükséges tároló, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat a (11) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (9) Kertvárosias általános lakóterületen a tároló, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés területe összesen az épület hasznos alapterületének legfeljebb 20%-át érheti el.
- (10) Kertvárosias általános lakóterületen legfeljebb akkora lakórendeltetéstől eltérő rendeltetési mód létesíthető, melynek elhelyezendő személygépkocsi igénye legfeljebb 6 db és a telken belüli parkolóba a beállítás közvetlenül a közterületről lehetséges.
- (11) Társasházias és villás kertvárosias, valamint a fejlesztési kertvárosias általános lakóterületen csak lakó rendeltetés és a rendeltetéshez szükséges tároló létesíthető.

23. LA-b-1 jelű építési övezet - Bécsi út - Erdőalja

34. §

- (1) Az előkert: 3,0 m.
- (2) Az építési övezetben kialakítandó közlekedési területhez csatlakozva parkoló, játszótér, zöldfelület kialakítható, melynek legkisebb területe nincs korlátozva.
- (3) A közhasználat céljára átadott területen
 - a) legalább 20 % zöldfelületet kell kialakítani,
 - b) terepszint alatti víztározót lehet létesíteni.
- (4) A közhasználatú területen legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal, legfeljebb 3,0 méteres legnagyobb alaprajzi mérettel, oldalfalak nélküli könnyűszerkezetes kilátó létesíthető.

24. LT-b-1 jelű építési övezet – Bécsi út - Társasházak

35. §

- (1) A telek lejtő felőli homlokvonalán támfalgarázs létesíthető.
- (2) Támfalgarázs létesítés esetében az előkert 0 méter, a lakóépületet a telek homlokvonalától legalább 7,0 méterre kell építeni.

25. LV-m-1 jelű építési övezet – Malomdűlő - Villák

36. §

- (1) Az oldalkert: 5,0 méter a legalább 22 méter széles telekrészen. ¹
- (2) A hátsókert: 5,0 méter.
- (3) A telek lejtő felőli homlokvonalán támfalgarázs létesíthető.

26. LA-m-1, LA-m-2 jelű építési övezetek – Malomdűlő - Kistelkes

37. §

- (1) Az oldalkert: 3,0 méter
- (2) A hátsókert: 3,0 méter

27. F-b-1 jelű építési övezet – Bécsi út - Falusias

38. §

- (1) Bécsi úti homlokvonallal rendelkező telkeken
 - a) a Bécsi útra néző előkert 0 méter,
 - b) a homlokvonalától számított minimum 7 méterrel beljebb kell a lakóépületet elhelyezni,
 - c) a homlokvonal és a lakóépület között lapostetős tároló épület elhelyezhető

28. F-f-2 jelű építési övezet – Ófalu - Újfalu (Moderndorf)

39. §

- (1) Előkert: 3,0 méter
- (2) Az előkertben kizárólag közmű építmények helyezhetők el, az előkertet a közlekedési területtel egy-ségben kell kiépíteni.
- (3) Hátsókert: 3,0 méter
- (4) Legalább 1000 m² területű telken két lakóépület építhető.
- (5) Legalább 800 m²-es telken, melyen csak egy lakóépület épül, a lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető
- (6) Zárt kerítés is építhető.

29. LA-m-3 jelű építési övezet – Malomdűlő – Szalag telkes

40. §

- (1) A Téglagyári út mellett az építési vonal a telek homlokvonalától számított 7,0 méter.
- (2) Az előkertet – gépkocsi lehajtó rámpa kivételével - fel kell tölteni a Téglagyári út szintjéig.
- (3) A hátsókert mérete 20m, mely kis telekmélység esetén legfeljebb 10 méterig csökkenthető úgy, hogy legfeljebb 12 méteres építési hely mélység kialakuljon.

¹ Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

30. Vegyes területeken elhelyezhető rendeltetések**41. §**

- (1) A T-m-4 építési övezetben helyi ellátást biztosító létesítmények, különösen szolgáltatóház, iroda, igazgatás, szálláshely szolgáltatás helyezhető el.
- (2) A T-b-2 építési övezetben lakásként kizárólag szolgálati lakás létesíthető, legfeljebb a hasznos alapterület 10 %-án.
- (3) Az intézményterületeken lakásként kizárólag idősothton lakóegysége, szolgálati lakás létesíthető, legfeljebb a hasznos alapterület 10 %-án.
- (4) Az I-m-1 építési övezetben kizárólag idősothton, az azt kiszolgáló egészségügyi és egyéb rendeltetések, szolgálati lakás létesíthetők.
- (5) Az I-m-2 építési övezetben kizárólag egyházi tevékenység céljára szolgáló létesítmények, zárt térben urnatemető, szolgálati lakás, vendégszoba helyezhető el.
- (6) Az I-m-3 építési övezetben kizárólag oktatási és sportlétesítmény, az azokat kiszolgáló szálláshely, szolgálati lakás helyezhető el.
- (7) Gazdasági célú rendeltetés nem létesíthető kivéve a T-m-4 építési övezetben meglévő gazdasági funkció fenntartását.
- (8) A T-m-1, T-m-2 és T-m-3 építési övezetben 125 m² telekterület után létesíthető egy lakás.

31. LT-m-1, LT-m-2, T-m-1, T-m-2, T-m-3, I-f-1, I-m-1, I-m-3 építési övezetek – Malomdűlő promenáád, központ és társasházak ²**42. § (1)**

- a) Az LT-m-1, LT-m-2, T-m-2, T-m-3 építési övezetekben a dél-nyugati előkert 15 méter. ³
- b) A T-m-1 építési övezetben az észak-keleti előkert 10 méter. ⁴
- (2) T-m-1 építési övezetben az építési hely hátsó határa a Téglagyári úttól számított 70 m, az építési övezetben vízfelület kialakítható a patak felőli telekhatártól számított 70 méteren belül.
- (3)
 - a) Az I-f-1 építési övezetben a gyalogút felé néző dél-keleti előkert 8,0 méter. ⁵
 - b) Az I-m1, I-m-3 építési övezetekben a dél-nyugati előkert 15,0 méter ⁶

32. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető rendeltetések**43. §**

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető legfeljebb a hasznos alapterület 10 %-án.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a G-f-3 építési övezet kivételével, az előkert 10,0 méter.
- (3) A G-f-3 építési övezetben az Ady Endre utca felé eső előkert 0 méter.
- (4) A G-m-1, G-m-2, G-m-3 építési övezetekben az oldalkert 6,0 méter, a hátsókert 10,0 méter.

² Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

³ Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

⁴ Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

⁵ Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

⁶ Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

33. Különleges területek

44. §

- (1) Különleges idegenforgalmi területen a tanyasi turizmus létesítményei: egy szolgálati lakás, vendéglátás, szálláshely szolgáltatás, állattartó épület, tárolóépület helyezhetők el.
- (2) Különleges temető területen temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Különleges sportterületen sportolási célú terület alakítható ki és az ahhoz szükséges kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

III. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

34. Zöldterületek

45. §

- (1) A zöldterületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.
- (2) A község területén a zöldterületek közkertek.

35. Erdőterületek

46. §

- (1) Az erdőterületeket erdőterv szerint kell fenntartani.
- (2) Az Ev jelű védelmi erdőövezetben épület nem építhető, az erdő- és vadgazdálkodáshoz, természetvédelemhez szükséges és turisztikai építmény létesíthető.
- (3) Az Ek jelű közjóléti erdőövezetben az erdőgazdálkodáshoz, a természetjáráshoz, az állattartáshoz kapcsolódó épületek, egy, legfeljebb 100 m² hasznos alapterületű szolgálati lakás építhető.

36. Mezőgazdasági területek

47. §

- (1) Tájképvédelmi mezőgazdasági területen épület nem építhető.
- (2) Tájképvédelmi szőlőgazdálkodási területen kizárólag pince és présház építhető.

37. Vízgazdálkodási területek

48. §

- (1) V jelű övezet 3 méteres fenntartási sávját gyepterületként kell kialakítani.

38. Különleges beépítésre nem szánt területek

49. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területen épület nem építhető, a területen a csatlakozó különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület tevékenységei folytathatók.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt településgazdálkodási területen az energiagazdálkodás, energia-termelés, településüzemeltetés, madárbemutató⁷ létesítményei helyezhetők el, az üzemeltetéshez szükséges épület építhető, egy, legfeljebb 100 m²-es szolgálati lakás létesíthető.

⁷ Módosította a 6/2019. (IV.05.) önk. rend. Hatályos 2019. április 20-tól.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

50. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a

a) 19/2013. (XII.19.),

b) 22/2013. (XII.30.),

c) 2/2014. (II.25.),

d) 5/2015. (III.26.),

e) 6/2015. (III. 26.)

f) 14/2015. (X.29.),

g) 7/2016. (V.05.),

h) 1/2017. (I.31.)

számú önkormányzati rendelet.

Pilisborosjenő, 2018. február 16.

Küller János
polgármester

dr. Szabó József Zoltán
jegyző

Záradék:

Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Pilisborosjenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendeletének egységes szerkezetbe foglalása 2019. április 5-ével megtörtént.

Pilisborosjenő, 2019. április 05.

dr. Szabó József Zoltán jegyző

1. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez SZT-1 jelű szabályozási terv
2. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési mutatói - Ófalu

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.
1.	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség leg-nagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
2.	lakóterületek										
3.	LA-f-1	kertvárosias	kistelkes	kialakult	720	o	30	6	50	50	16
4.	LA-f-2	kertvárosias	Ezüsthegy	kialakult	1000 ²	o	25	5,5	60	40	16
5.	LA-f-3	kertvárosias	Lazarét	fejlesztési	800	sz	20	5	60	35	20
6.	LA-f-4	kertvárosias	Papi földek	kialakult	1000	sz	25	5,5	60	40	20
7.	LA-f-5	kertvárosias	kistelkes	kialakult	720	sz	30	6	50	50	16
8.	LT-f-1	kertvárosias	társasház	fejlesztési	800	sz	30	7,5	50	60	20
9.	F-f-1	falusias	központ	kialakult	720	o	30	5	40	50	16
10.	F-f-2	falusias	újfalu	fejlesztési	720	SZ ³ O ⁴	25+5 ¹	5,5	40	50	20
11.	F-f-3	falusias	központ	kialakult	1000 ²	o	25	5,5	60	40	20
12.	vegyes területek										
13.	T-f-1	településközpont	központ	kialakult	720	z	50	6	30	100	16
14.	I-f-1	intézményi	alapellátás	fejlesztési	3000	sz	30	6,5	30	100	-
15.	I-f-2	intézményi	barnamező	fejlesztési	3000	sz	30	9,5	30	100	-
16.	gazdasági területek										
17.	G-f-1	keresk. szolg.	-	fejlesztési	1000	sz	30	7,5	30	100	20
18.	G-f-2	keresk. szolg.	-	fejlesztési	2000	sz	30	9,0	30	100	30
19.	G-f-3	keresk. szolg.	-	fejlesztési	3000	sz	40	7,5	30	100	30
20.	G-f-4	keresk. szolg.	-	fejlesztési	3000	sz	45 ⁵	12 ⁶	30	100	30
21.	különleges területek										
22.	KS-f-1	sport	-	fejlesztési	3000	sz	40	7,5	30	50	-
23.	KT	temető	-	kialak/fejl.	5000	sz	10	4,5	70	10	-

¹ az 5% többlet beépítettség kizárólag gépkocsi tároló céljára vehető igénybe

² két utcára néző telek esetében (a saroktelket kivéve) 720 m² a legkisebb kialakítható telekméret

³ 1000 m²-nél kisebb területű telken

⁴ legalább 1000 m²-es telken

⁵ 3000 m²-esnél kisebb telken: 30%

⁶ 3000 m²-esnél kisebb telken: 9,0 m

3. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési mutatói – Bécsi út feletti területek

		B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.
24.	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zölcfelület legkisebb mértéke (%)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
25.	lakóterületek										
26.	LA-b-1	kertvárosias	erdőalja	fejlesztési	800	sz	25+5 ¹	5,5	60	50	20
27.	LA-b-2	kertvárosias	felső lejtő	fejlesztési	800	sz	25+5 ¹	5,5	60	50	20
28.	LA-b-3	kertvárosias	alsó lejtő	fejlesztési	1000	sz	25+5 ¹	5,5	60	50	20
29.	LA-b-4	kertvárosias	Tücsök utca	fejlesztési	800	sz	25+5 ¹	5,5	60	50	20
30.	LA-b-5	kertvárosias	domboldal	fejlesztési	1000	sz	25+5 ¹	5,5	60	50	20
31.	LT-b-1	kertvárosias	társasház	fejlesztési	1500	sz	30	7,5	50	75	20
32.	F-b-1	falusias	-	kialakult	720	o	30	5,5	40	50	16
33.	vegyes területek										
34.	T-b-1	településközpont	központ	fejlesztési	2000	sz	30	7,5	30	100	-
35.	T-b-2	településközpont	alapellátás	fejlesztési	1000	sz	30	5,5	30	50	-
36.	különleges területek										
37.	KI-b-1	idegenforgalmi	-	fejlesztési	3000	sz	30	5,5	30	50	-

¹ az 5% többlet beépítettség kizárólag gépkocsi tároló céljára vehető igénybe

4. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési mutatói – Malomdűlő, Téglagyár

	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.	
38.	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
39.	lakóterületek										
40.	LA-m-1	kertvárosias	kistelkes	barnamezős	720	sz	20	5,5	60	25	-
41.	LA-m-2	kertvárosias	kistelkes	kialakult	720	sz	20	5,5	60	25	-
42.											
43.	LV-m-1	kertvárosias	villás	fejlesztési	1500	sz	20+5 ¹	5,5	60	25+5 ¹	20
44.	LT-m-1 LT-m-2	kertvárosias	társasház	fejlesztési	1500	sz	20	7,5	50	60	20
45.	LA-m-3	kertvárosias	patakpart	fejlesztési	720	o	20	5,5	40	30	16
46.	vegyes területek										
47.	T-m-1	településközpont	promenáda	fejlesztési	5000	sz	30	9,5	20	100	-
48.	T-m-2	településközpont	központ	fejlesztési	3000	z	30	9,5	20	100	-
49.	T-m-3	településközpont	tér	fejlesztési	5000	z	30	9,5	20	100	-
50.	T-m-4	településközpont	-	fejlesztési	2000	sz	30	7,5 ²	20	100	-
51.	I-m-1	intézményi	egészségügy	fejlesztési	3000	sz	30	7,5	30	100	-
52.	I-m-2	intézményi	egyház	fejlesztési	3000	sz	30	9,5	30	100	-
53.	I-m-3	intézményi	oktatás	fejlesztési	5000	sz	30	9,5	30	100	-
54.	gazdasági területek										
55.	G-m-1	keresk, szolg.	-	barnamezős	15000	sz	35	9	30	100	-
56.	G-m-2	keresk, szolg.	-	barnamezős	5000	sz	35	9	30	100	-
57.	G-m-3	keresk, szolg.	-	barnamezős	3000	sz	20	7,5	30	100	-
58.	G-m-4	keresk, szolg.	-	barnamezős	3000	sz	20	7,5	30	100	-
59.	különleges területek										
60.	KS-m-1	sport	-	fejlesztési	3000	sz	20	10	20	40	-
61.	KI-m-1	idegenforgalom	-	kialakult	3000	o	20	5,5 ²	50	40	-

¹ az 5% többlet beépítettség és szintterület kizárólag gépkocsi tároló céljára vehető igénybe

² a Téglagyári út szintjénél legalább 2 méterrel lejjebb fekvő telekrészen épülő önálló épület legnagyobb épületmagassága 3,0 méterrel nagyobb lehet

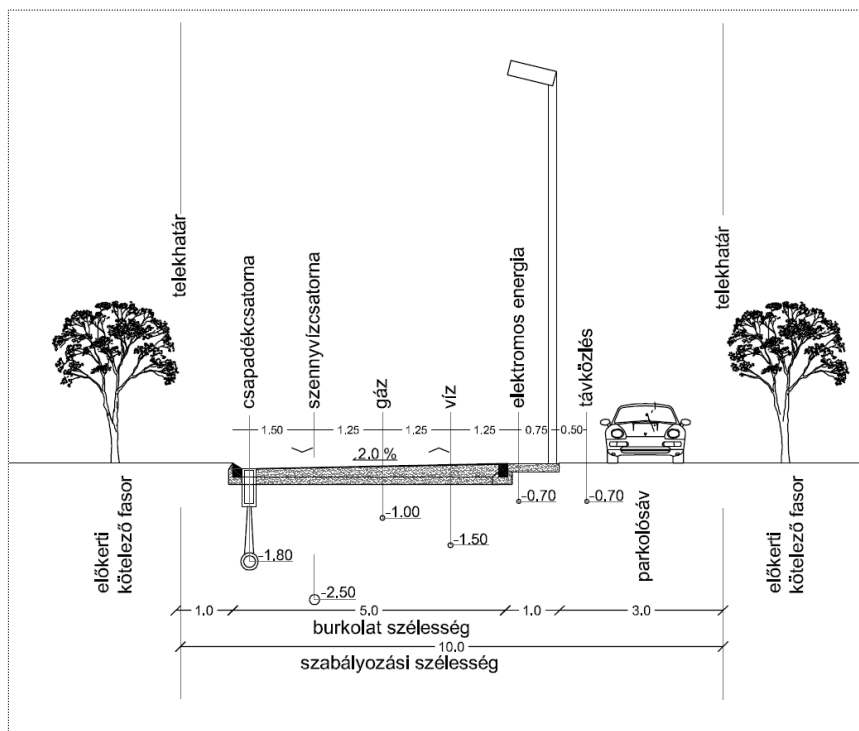
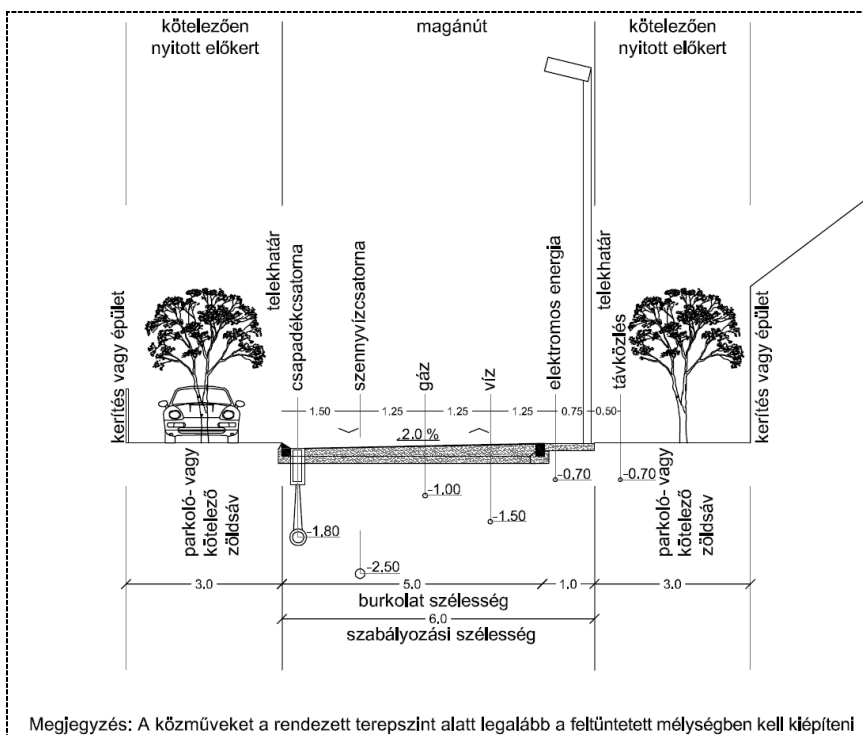
5. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói

		B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.
62.	Az övezeti jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet egyéb elnevezése	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
63.	KÖu	közlekedési terület	-	-	-	-	5	-	-	-	-
64.	Z	zöldterület	lakóterületi közkert	kialakult / fejlesztési	-	-	3	3,5	60	-	-
65.											
66.	Ev	védelmi erdő	-	kialakult	-	-	-	-	-	-	-
67.	Ek	közzőléti erdő	-	kialakult	-	-	0	-	-	-	-
68.	Má-1	tájképvédelmi mezőgazdasági terület	-	kialakult	6000	-	0	-	-	-	-
69.	Má-2	tájképvédelmi mezőgazdasági terület	-	kialakult	6000	-	0	-	-	-	-
70.	Má-3	tájképvédelmi mezőgazdasági terület	-	kialakult	6000	-	0	-	-	-	-
71.	Má-4	tájképvédelmi mezőgazdasági terület	-	kialakult	6000	-	0	-	-	-	-
72.	Msz-1	tájképvédelmi szőlőgazdálkodási terület	-	kialakult	3000	-	3	3,5	-	-	-
73.	Mk-1	kertes mezőgazdasági terület	volt zártkert	kialakult	720	-	3	3,5	-	-	-
74.	Mk-2	kertes mezőgazdasági terület	közösségi kert	fejlesztési	6000	-	0	-	-	-	-
75.	V	vízgazdálkodási terület	vízfolyás, jelentős árok	kialakult	-	-	0	-	-	-	-
76.	Kbl	különleges idegenforgalmi	-	fejlesztési	-	-	0	-	-	-	-
77.	Kbt-1	különleges település- és energiagazdálkodási	-	fejlesztési	5000	-	3	4,5	-	-	-
78.	Kbt-2	különleges település- és energiagazdálkodási	-	fejlesztési	15000	-	3	4,5	-	-	-

6. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszvények



1. számú Függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

Az M0 gyorsforgalmi út alagút védelmi zónára vonatkozó szakmai követelményrendszer

- a) Az alagút védelmi zóna határán belül minden építési tevékenységhez az ÉTV által előírt hatósági engedélyezési eljárásom túl, az építési terveket a Magyar Mérnöki Kamara által kiadott megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértőnek felül kell vizsgálni, és a szakvélemény készítése után a gyorsforgalmi út üzemeltetőjével – a forgalomba helyezés előtt a beruházóval (NIF) - jóvá kell hagyatni.
- b) A földalatti közlekedési létesítmény védelme érdekében az alagutak és műtárgyak külső kontúrvonalától számított 1,0 m, azaz egy méterem belül minden építési tevékenység tilos!
- c) A védelmi előírásokról lévén szó az ÉTV 33/A. § (1) „Egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység”-hez is az a) pontban előírt szakvélemény készítése és a gyorsforgalmi út üzemeltetőjének – a forgalomba helyezés előtt a beruházónak (NIF) – a jóváhagyása szükséges. Az elektronikus építési naplóban feltöltött kivitelezési dokumentációhoz mellékelni kell az a) pontban előírt és jóváhagyott szakvéleményt. Az építésfelügyeleti hatóságnak beadandó egyszerű bejelentési dokumentációt a hatóság ellenőrzi, hogy megfelel-e a HÉSZ-nek. Az építésfelügyeleti hatóság 8 napon belül tájékoztatja a bejelentésről az önkormányzat jegyzőjét és a tulajdonost a 155/2016. (VI. 13.) Korm rendelet 2.§ (3) bekezdés szerint. A bejelentéstől számított 15 napon belül az építési tevékenység nem indítható.
- d) A 482/2016. (XII. 28.) Korm. rendeletben előírt építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységhez is az a) pontban előírt szakvélemény készítése és a gyorsforgalmi út üzemeltetőjének – a forgalomba helyezés előtt a beruházó (NIF) - jóváhagyása szükséges - a telek természetes szintjének építési tevékenységgel összefüggő 1 méternél nem nagyobb mértékű megváltoztatása és legfeljebb 2,0 méter mélységű, és legfeljebb 20 m³ légtérű pince építése esetén, és minden alapozással járó építmény építésénél is.
- e) A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet szerinti engedélyezési eljárásba nem tartozó, a vízgazdálkodási rendelet III. fejezetében a helyi önkormányzati hatósági hatáskörökbe utalt b) 500 m³/év szennyvíz elszikkasztását szolgáló létesítményt, és c) minden olyan talajvízbázisra fúrt, ásott kút létesítéséhez mely házi vízigényként 500 m³-t nem haladja meg, az önkormányzat jegyzőjéhez beadandó kérelemhez csatolni kell az a) pontban előírt szakvéleményt és a gyorsforgalmi út üzemeltetőjének – a forgalomba helyezés előtt a beruházó (NIF) - jóváhagyó nyilatkozatát.
- f) A bányafelügyelet építésügyi hatóságok engedélyéhez kötött sajátos építményekre vonatkozó 53/2012 (III. 28.) Korm. rendelet szerinti, a bányafelügyelet engedélyezési eljárásába nem tartozó 400 métert meghaladó mélyfúrás, 5 métert meghaladó kutatóakna, 2 méter mélységet meghaladó kutatóárok geotermikus energia kinyerésére szolgáló 20 méternél nem mélyebb fúrása esetén az önkormányzathoz benyújtandó engedélykérelemhez mellékelni kell az a) pontban előírt szakvéleményt és a gyorsforgalmi út üzemeltetőjének – a forgalomba helyezés előtt a beruházó (NIF) - jóváhagyó nyilatkozatát.

2. számú Függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

A honvédelmi védőterületen az alábbi építmények nem helyezhetők el:

A gyakorlótér határaitól mért

a) 1000 méter távolságon belül nem helyezhető el:

tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes vagy magas kockázatba sorolt építmény,
települési vagy regionális hulladékkezelő és lerakó, szélerőműpark, biomassza erőmű

b) 500 méter távolságon belül nem helyezhető el:

új szociális, egészségügyi, intézményi, lakás, üdülés, szálloda, szálláshely céljára szolgáló építmény.

A korlátozások nem vonatkoznak a védőterületen belül már meglévő építmények bontására, funkcióját meg nem változtató átalakítására, a korábban beépítésre és belterületbe vonásra szánt területek beépítésére, ezért a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szerve a fenti előírásoktól való eltérést, illetőleg a meghatározott védőterületen belül más építmény elhelyezésének feltételeit egyedileg megvizsgálja.

3. számú Függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2018 (II.16.) önkormányzati rendelethez

Az M0 gyorsforgalmi út alagút védelmi zónája által érintett ingatlanok a 2014. 07. 15. dátumú ingatlan-nyilvántartási térkép alapján.

015/44	586
015/39	587
015/38	588
013/24	589
015/27	590
013/23	591
013/22	597
013/21	599
015/19	600
015/18	602
015/17	603
015/16	604
02/2	605
030/11	606
0133/47	607
015/5	608
030/9	609
015/3	610
010	611
0135/12	612
0135/11	613
0135/10	614
014	616
0135/9	630
0135/8	640
019	641
0135/7	642
0135/6	643
705/31	644
0135/5	645
029	646
0133/3	647
0135/2	648
511	649
568	661
569	687
570	703
571	704
572	709
581	710
582	711
584	2086/1
585	2088