

**PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**15 /2004. (XII. 17.) RENDELETE**  
**A VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**EGYSÉGES SZERKEZETBEN AZ 5/2008. (II. 05.), A 10/2008.(IV. 25.),  
A 12/2008. (V. 09.) ÉS A 19/2008. (IX. 04.) SZ. RENDELETEKKEL**

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja \*Szabályozási Tervét, és elrendeli azok együttes alkalmazását.

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) <sup>[1]</sup> Jelen rendelet hatálya – a Béke utca, Postakert utca, Báthory utca és a József Attila által határolt tömbön kívül – Pilisvörösvár város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ mellékletei:
  - a) SZT-1: Szabályozási tervlap – belterület (M=1:5 000),
    - aa) <sup>[2]</sup> Az SZT-1 Szabályozási tervet módosító SZT-1/A Szabályozási tervlap. Az SZT-1/A Szabályozási terv területi hatálya az Ady E. utca – Rákóczi utca – Bányató utca – Budai út által határolt terület.
  - b) SZT-2: Szabályozási tervlap – külterület (M=1:8 000),
    - ba) <sup>[3]</sup> SZT-2 Szabályozási tervet módosító Szabályozási tervlap a Dolomitbányák és környékük szabályozásáról
  - c) a jövőben elkészülő szabályozási tervek.
- (3) A HÉSZ függelékei:
  - a) F-1: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája,
  - b) F-2: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

**Belterületbe vonás**

**2. §**

A Képviselő testület

- (1) A tervezett belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok szerint állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével az érintett külterületi ingatlanok az igénybevétel igényének felmerülésekor, a Képviselő testület egyedi határozata alapján vonhatók belterületbe.
- (3) A belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

**Területfelhasználás**

**3. §**

- (1) A területfelhasználás kötelező szabályozási elemei:
  - a) A Szabályozási terven:
    - A meglévő, a megszűnő és a tervezett belterületi határ;
    - Megszüntető jel;
    - Tervezett szabályozási vonal;

- Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
- Műemlék jele és a műemléki környezet határa;
- Helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület;
- Helyi természeti védelemre javasolt terület határa;
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- Telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv;
- Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- Egyéb építési korlátozás alá eső terület;
- Mélyfekvésű terület;
- Országos ökológiai hálózat határa.

## II. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

### 4. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (2) A sajátos jogintézmények egyes fajtájával/típusával érintett ingatlanok listáját e rendelet F-1 – F-2 sz. függelékei tartalmazzák.

### Az önkormányzati tervtanácsai véleményezés

### 5. §

- (1) Önkormányzati tervtanács működése esetén, az alábbiakban meghatározott esetekben, a készülő tervek csak a Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével véglegesíthetők:
  - a) Telekalakítási terv készítése esetén,
  - b) Szabályozási terv készítése esetén,
  - c) Az 1500 m<sup>2</sup> össz-szintterület meghaladó épületek építmények esetén,
  - d) A Fő utca mentén, a településközpont vegyes (Vt) területeken,
  - e) A Fő utca és Iskola utca között fekvő településközponti terület esetén, kiegészítve az Iskola utca déli oldala mentén fekvő telkek területével,
  - f) A Vt-1 övezet területére készítendő homlokzati terv esetén,
  - g) A műemléki védelem alatt álló épületek és azok műemléki környezetének területén,
  - h) A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határán belül, a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig,
  - i) A helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után a helyi értékvédelmi területen belül, a rendelet szerinti, városképet meghatározó, jelentősen befolyásoló új épület építése vagy jelentős átépítés esetén,
  - j) A belterületi bányatavak környezetében lévő helyi védett természeti terület határán belül elhelyezésre kerülő épületek, építmények esetében,
  - k) Az Övezeti terven jelölt, szabályozási terv alapján fejleszhető területek esetében.

### Az építési engedélykérelmek elbírálásának kiegészítő szabályai

### 6. §

- (1) [41](#)
- (2) A --he-- jellel lehatárolt, helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt területen belül a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az építési engedélyezési eljárás során építési engedélyek elbírálásakor a HÉSZ 35.§ (2) bekezdésében foglaltakat, valamint helyileg védetté nyilvánított épületek, építmények esetében a települési főépítész véleményét is figyelembe kell venni.

### **III. FEJEZET**

## **AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **Telekalakítás**

#### **7. §**

- (1) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.
- (2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén, az építésengedélyezés előtt vagy azt megelőzően kötelező a telekalakítás.
- (3) A település újonnan beépítésre szánt területein építési övezetben új nyúlványos telek nem alakítható ki.

## Általános építési előírások

### 8. §

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető. Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amely jogerős építési illetve használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy amelynek a használatbavételétől 10 év már bizonyíthatóan eltelt.
- (2) Ha egy kialakult telek nagysága kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott teleknagyság, akkor a telek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthető.
- (3) Építési engedély kiadása előtt részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:
  - a) a szomszédos övezetben felszíni vízfolyás található,
  - b) vízfelületek, illetve mély fekvésű, vizenyős területek 50 méteres környezetén belül tervezett beruházásról van szó;
  - c) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető a talajmechanikai probléma megjelenése;
  - d) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülmények vizsgálatát.Az előbbieken felsorolt esetekben az adott telek beépítésének feltétele fentiekén túl a vízügyi szakhatóság hozzájárulása is.
- (4) A Szabályozási tervlapon jelölt „mélyfekvésű területen” építési engedély csak akkor adható ki, ha terület egészére kiépült a csapadékvíz-elvezetés rendszere, valamint a patakmeder-rendezés építési munkálatai is befejeződtek. Az e területeken tervezett építési igények építésengedélyezése során részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni a terület beépíthetőségét.
- (5) A Szabályozási tervlapon jelölt „építési korlátozás alá eső területen” építési engedély csak akkor adható ki, ha a terület egészére kiépült a csapadékvíz-elvezetés rendszere. A csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése során záportároló számára helyet kell biztosítani a Szabályozási terven jelölt területen.
- (6) A Szabályozási tervlapon jelölt „alábányászott területeken” és azok szakhatóságok által meghatározott környezetében új épület építésének, épület tartószerkezetét érintő átépítésének, átalakításának (emeletráépítés, tetőtérbeépítés) építési engedélyezési eljárásába a területileg illetékes bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.
- (7) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (8) <sup>151</sup>Az épületek mellett feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúval) legfeljebb 1,5 m lehet.
- (9) A kötelező előkertek mélységét (az utca felőli építési határvonalat) az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával, illetve az övezeti előírások hiányában az adott építési telek környezetében kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni.
- (10) Az építési övezet telkein az építési hely meghatározásakor az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK-ban meghatározottak szerint számítandó, az alábbiakban foglaltak figyelembe vételével:
  - a) 60 méternél rövidebb lakótelek esetén az építési hely mélysége legfeljebb 40 méter lehet,
  - b) 60 méter, vagy annál hosszabb lakótelek esetén az építési hely mélységét az OTÉK szerint kell kiszámítani.
- (11) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítményeket az építési helyen belül szabad elhelyezni, kivéve az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), és m) pontban meghatározott létesítményeket, ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak azon kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.

- (12) Pilisvörösvár város területén önálló létesítésű terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető, ez alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.
- (13) <sup>[6]</sup>A település igazgatási területén hírközlést szolgáló antennatornyok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Az alábbiakban felsorolt építményeken, területeken hírközlést szolgáló antennatornyot nem szabad elhelyezni:
- a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telekterületen,
  - b) műemléki környezet területén,
  - c) helyi értékvédelmi területen,
  - d) helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
  - e) a mindenkori és a tervezett lakóterületeken és annak határától 200 méteren belül,
  - f) helyi természeti érték, helyi tájérték környezetében,
  - g) védett természeti területen és
  - h) „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen.
- (14) A város beépítésre szánt területének azon részein, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat, építési engedély csak a közcsatorna-hálózatra történt rákötés után adható ki. A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban az érintett fogyasztókra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló felszámolása és a közcsatorna-hálózatra történő rákötés. A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély. A település igazgatási területén a vonatkozó jogszabályok és jelen előírások közművekről szóló 29.§-ában meghatározott közművesítési feltételek teljesítésülése esetén szabad kiadni építési engedélyt.
- (15) <sup>[7]</sup>Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési és használatbavételi engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (16) <sup>[8]</sup>Kerítés az OTÉK 44. §-ának megfelelően és kizárólag a kialakult települési sajátosságoknak megfelelően létesíthető, de legfeljebb 2,0 m magas és legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, vagy lábazat nélküli, áttört kerítés építhető.
- (17) A telken belül létesített, az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés csak lábazat nélküli, legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés lehet. A telken belül létesítendő kerítést bejelentési kötelezettség terheli. Az építhetőséghez benyújtandó bejelentési kötelezettségnek tartalmaznia kell a létesíteni kívánt kerítés elhelyezésének, anyagának, kialakításának rövid leírását és rajzban történő ábrázolását.
- (18) A város igazgatási területén lakókocsi, üdülősátor csak az OTÉK-nak megfelelően és csak szabályosan létesített és üzemeltetett kemping területén helyezhető el.
- (19) A település területén állattartó építmény elhelyezésének engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (20) <sup>[9]</sup>A település igazgatási területén épület színezése elsősorban a település hagyományainak megfelelő fehér, tört fehér és egyéb halvány színárnyalat lehet. Kerülni kell a rikító színek alkalmazását. A nem vakolt homlokzati felületeken elsősorban a természetes anyagok, a terméskő, téglák és fa, a ferde tetősíkok fedésénél a cserép használatára kell törekedni. A ferde tetősíkok fedésére hullámlemez csak a gazdasági és az ipari területeken, a környezetbe illeszkedés – főépítészeti véleménnyel alátámasztott – igazolásával engedélyezhető.
- (21) <sup>[10]</sup>A (20) bekezdésben meghatározottól eltérő homlokzati szín, burkolóanyag és tetőfedés alkalmazását az első fokú építési hatóság – főépítészeti véleménnyel alátámasztva – az egyes épületeken korlátozhatja.
- (22) <sup>[11]</sup>Építési anyagként azbesztcement nem alkalmazható.

- (23) <sup>[12][13]</sup>A települési környezet arculatának védelme érdekében a város közigazgatási területén bármilyen reklámhordozó-szerkezetet, -berendezést, -táblát létesíteni csak a reklámhordozók elhelyezésének szabályozásáról szóló helyi rendeletnek megfelelően lehet. Önálló rendelet hiányában bejelentésköteles reklámhordozó csak ideiglenes jelleggel, egy évre létesíthető.
- (24) <sup>[14][15]</sup>Meglévő, bejelentésköteles, de be nem jelentett reklámhordozó csak a (23) bekezdésben meghatározott határidő lejártáig tartható fenn.
- (25) <sup>[16]</sup>A város közigazgatási területén, A0 méretet meghaladó plakát, illetve óriásplakát országos közútról látható módon nem létesíthető.

## **B E É P Í T É S R E S Z Á N T T E R Ü L E T E K**

### **L A K Ó Ö V E Z E T E K**

#### **LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

##### **9. §**

- (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű, kialakult méretű és beépítettségű építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (2) A lakóépületeken lapostető vagy magastető alkalmazása lehetséges. Magastető alkalmazása esetén a tető hajlásszöge 30-45° között választható meg.
- (3) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi normatívákban foglalt határértékeket meghaladó terhelésű tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (4) Az övezet területén a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége
- a) szabadon álló beépítési mód: új beépítés esetén 18 méter, meglévő beépítés esetén a kialakult szélesség,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód: új beépítés esetén 14 méter, meglévő beépítés esetén a kialakult szélesség,
  - c) zárt sorú beépítési mód esetén 10 méter.

#### **A K E R T V Á R O S I A S L A K Ó Ö V E Z E T E K ( L K E ) Á L T A L Á N O S E L Ő Í R Á S A I**

##### **10. §**

- (1) <sup>[17]</sup>Az övezet területén lakóépület, valamint az OTÉK 13. §-ának (2), és (3) bekezdésének 2. és 3. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el. Az övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telek esetén legfeljebb egy lakás helyezhető el. A minimális telekméretet elérő méretű, vagy nagyobb telken, a telken elhelyezhető lakásszám a telek területének és az övezetre előírt legkisebb telekméret felének hányadosa, lefelé kerekítve, de legfeljebb négy.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető, az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt melléképítmények közül
- a) az a), c), d), m) és n) pontban meghatározott létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők,
  - b) a b), e), f), g) és h) pontban meghatározott létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- (3) Az övezeti jelben szereplő „A” betűjel az előkert nélküli, a „B” betűjel pedig az előkertes beépítést jelöli.
- (4) Előkert nélküli beépítés esetén az épületet úgy kell elhelyezni, hogy annak utcai homlokzata az utcai telekhatárra kerüljön.
- (5) <sup>[18]</sup>Előkertes beépítés esetén illetve az újonnan építési övezetté váló területeken egyéb előírás hiányában az előkert mélysége 5 m.

(6) Oldalhatáron álló beépítés esetén, ha a tárgyi építési telek 20 méter vagy annál szélesebb és a szomszédos telken kialakult beépítés lehetővé teszi, szabadon álló módon is elhelyezhető épület. Szabadon álló épület elhelyezés esetén a kialakult oldalhatár felé az oldalkert szélessége min. 3,0 m, a másik oldalkert szélességét az övezetben előírtaknak megfelelően kell kialakítani.

(7) Ha a kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet (az OTÉK-ban meghatározott számítási mód szerinti 6 m-ről) legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni a tűzoltóság egyedi vagy általános felmentése alapján, ha a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.

**A KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK (LKE) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**  
**11. §**

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

(1) Az Lke-1 jelű lakóövezet

Beépítési mód		A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
			Legkisebb		Legnagyobb
			Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló		500	40	30	5,5
Lke-1/A	Lke-1/B				
Előkert nélküli	Előkertes				

a) <sup>[19]</sup>Az építési övezet területén telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el, a 10. § (1) bekezdésének lakásszámra vonatkozó előírását figyelmen kívül hagyva.

b) <sup>[20]</sup>A Szent Erzsébet utca és Báthory utca közötti Lke-1/B-T besorolású területen (északi lakóterület) saroktelek esetén az utca felőli hosszú oldalon legalább 2 méteres előkertet kell biztosítani.

(2) Az Lke-2 jelű lakóövezet

Beépítési mód		A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
			Legkisebb		Legnagyobb
			Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló		800	40	30	5,5
Lke-2/A	Lke-2/B				
Előkert nélküli	Előkertes				

(3) Az Lke-3 jelű lakóövezet

Beépítési mód		A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
			Legkisebb		Legnagyobb
			Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló		1200	40	30	5,5
Lke-3/A	Lke-3/B				
Előkert nélküli	Előkertes				

- a) Az övezet telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 40 méter lehet.  
 b) (4) Az Lke-4 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1000	40	30	4,5

- c) Az Lke-5 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	700	40	20	5,5

- d) Az Lke-6/B jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1400	40	20	6,0

## A KISVÁROSIAK LAKÓÖVEZETEK (LK) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 12. §

- (1) Az övezet területén a lakóépületen kívül az OTÉK 12. §-ának 2) bekezdésében és 3) bekezdésének 2. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető, az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt melléképítmények közül
  - a) az a), c), d), m) és n) pontban meghatározott létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők,
  - b) a b), e), f), g), h) pontban meghatározott létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az előkert nagysága új beépítésnél 5m, meglévő beépítésnél a kialakult állapothoz alkalmazkodó.
- (4) Ebben az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

## A KISVÁROSIAK LAKÓÖVEZETEK (LK) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 13. §

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

(1) Az Lk-1 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1300	40	30	7,5

a) Az övezet telkein

- a főfunkciójú épület az utcai telekhatártól 10 méterre,
- garázs csak a szabályozási vonalra és az oldalhatárra illeszkedően helyezhető el.

(2) Az Lk-2 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1500	40	25	9,0

(3) Az Lk-3 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	20	60	12,0

a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.

(4) Az Lk-4/T jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható	A beépítésnél alkalmazható	
		Legkisebb	Legnagyobb

	telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	800	20	60	7,5

- a) Az övezeten belül telkenként egy lakóépületen kívül más épület, építmény nem helyezhető el.  
b) Az övezetben építési engedélyt kiadni csak a telekalakítás megtörténte után szabad.

(5) Az Lk-5 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	500	20	35	5,5

- a) A beépítési mód előkert nélküli oldalhatáron álló beépítés, mely esetén az épületet úgy kell elhelyezni, hogy annak utcai homlokzata az utcai telekhatárra kerüljön.

(6) Az Lk-6 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1300	20	30	10,5

(7) Az Lk-7 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zártsorú	370	20	60	7,5

(8) Az Lk-8 jelű lakóövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)

Szabadon álló	1300	20	30	5,0
---------------	------	----	----	-----

## VEGYES ÖVEZETEK

### A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÖVEZETEK (VT) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 14. §

- (1) <sup>[21]</sup>A településközpont vegyes építési övezetek területén telkenként legfeljebb 2 lakást tartalmazó lakóépületek, illetve a lakosság alapfokú ellátását szolgáló funkciójú intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) <sup>[22]</sup>
- (4) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok építménymagassága illeszkedjen a környezetében kialakult építménymagassághoz, továbbá a Vt-1, Vt-2 és Vt-3 jelű övezetekben az épületek építménymagassága min. 6 méter legyen, a 8m-t azonban ne haladja meg.
- (5) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (6) Az övezet területén a tetőfedés anyaga nem lehet sík vagy hullámos azbesztcement-, műanyag-, illetve fémlemezfedés. A homlokzatképzés anyagaként vakolat, terméskő, és téglaburkolat alkalmazható.
- (7) <sup>[23]</sup> Az övezet területén az előkert mélysége 5 m, kivéve:
  - Az övezet zárt sorúan, félzárt sorúan beépíthető területein az előkert kisebb, ha a két szomszédos telek előkertje közül egyik sem éri el az 5 métert. Ebben az esetben az új épület homlokvonalát a szomszédos, a nagyobbik kialakult előkerttel rendelkező épület homlokvonalához igazodva kell elhelyezni.
- (8) A beépítési mód zárt sorú beépítés, ahol épületet zárt sorúan vagy félzárt sorúan kell elhelyezni. Félzárt sorú beépítési mód esetén is az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson. Félzárt sorú beépítés esetén is:
  - a) az épületek tetőgerince utcával párhuzamos állású,
  - b) az épületek utcára merőleges végfalai oromfalas kialakításúak.
- (9) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű, kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (10) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi normatívákban foglalt határértékeket meghaladó terhelésű tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (11) Az övezet területén elhelyezésre kerülő közintézmények, intézmények épületeit úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermek kocsiival is használni lehessen.
- (12) Ebben az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÖVEZETEK (VT) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

## 15. §

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

(1) A Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zártsorú, félzártsorú	800	10	60	8,0

- a) <sup>[24]</sup>Az övezet telkein az utcai telekhatártól számított 20 m-es sávon túl
- aa) a legnagyobb megengedett homlokzatmagasság 5,5 m,
  - ab) építési engedélyt kiadni csak a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély alapján szabad. A tervezett beépítés a szomszédos telkek meglévő és rendeltetésszerű használatát – beleértve a lakófunkciót – nem korlátozhatja.

(2) A Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zártsorú, félzártsorú	800	10	40	8,0

- a) <sup>[25]</sup>Az övezet telkein az utcai telekhatártól számított 20 m-es sávon túl
- aa) a legnagyobb megengedett homlokzatmagasság 5,5 m,
  - ab) építési engedélyt kiadni csak a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély alapján szabad. A tervezett beépítés a szomszédos telkek meglévő és rendeltetésszerű használatát – beleértve a lakófunkciót – nem korlátozhatja.

(3) A Vt-3 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	500	40	40	5,5

- a) <sup>[26]</sup>Az övezet telkein az utcai telekhatártól számított 20 m-es sávon túl
- aa) a legnagyobb megengedett homlokzatmagasság 5,5 m,

ab) építési engedélyt kiadni csak a telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély alapján szabad. A tervezett beépítés a szomszédos telkek meglévő és rendeltetészerű használatát – beleértve a lakófunkciót – nem korlátozhatja.

(4) A Vt-4 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1 100	40	40	12,0

(5) A Vt-5 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	2 000	40	40	5,5

(6) A Vt-6 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	800	40	40	7,5

(7) A Vt-7 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	800	40	40	5,5

(8) A Vt-8 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2 000	40	40	7,5

(9) A Vt-9 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2 000	40	45	12,0

(10) A Vt-10 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	6 000	40	40	5,5

(11) A Vt-11 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10 000	40	40	7,5

(12) A Vt-12 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	1 200	40	40	5,5

(13) A Vt-13 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	2 400	10	70	7,5

(14) A Vt-14 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	3 500	40	40	12,5

(15) A Vt-15 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5 000	40	40	7,5

(16) A Vt-16 jelű településközpont vegyes övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10 000	50	25	7,5

Az övezet területén lakófunkciójú épület, épületrész nem helyezhető el, azonban az elhelyezésre kerülő épületeken, építményeken belül legfeljebb egy, a tulajdonos számára szolgáló lakás (szolgálati lakás) kialakítható. A szolgálati lakás funkciójú épületrész területe az övezeti előírásban szereplő legkisebb kialakítható teleknagyságnak legfeljebb 0,7%-a lehet.

## GAZDASÁGI ÖVEZETEK

### A KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZETEK (GKSZ) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 16. §

- (1) Az övezet
  - a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - e) sportépítmény,
  - f) szociális épület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén
  - a) egyházi, oktatási, egészségügyi,
  - b) egyéb közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi normatívákban foglalt határértékeket meghaladó terhelésű tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (5) A gazdasági területek építési telkein belül az utcai telekhatárok mentén legalább 5m, a lakó-, vegyes- és különleges területek felé pedig az oldalsó és hátsó telekhatárok mentén
  - a) 25 méternél keskenyebb telekszélesség esetén legalább 3m,
  - b) 25-40 méteres telekszélesség esetén legalább 5m,
  - c) 40 méter vagy annál szélesebb telekszélesség esetén legalább 10m szélességű, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni.
- (6) Az övezet területén az előkert nagysága 10 méter.

### A KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZETEK (GKSZ) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

#### 17. §

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

- (1) A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	800	20	30	4,5

- (2) A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési	A	A beépítésnél alkalmazható
-----------	---	----------------------------

mód	kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1 000	20	50	6,0

(3) A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3 000	20	50	6,0

(4) A Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	6 000	20	50	10,0

a) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésének n) pontjában meghatározott létesítmények is elhelyezhetők.

(5) A Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1 000	20	30	4,5

(6) A Gksz-6 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1 500	20	30	6,0

(7) A Gksz-7 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1 200	20	30	4,5

(8) A Gksz-8 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3 500	20	30	4,5

(9) A Gksz-9 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	6 000	20	50	12,5

(10) A Gksz-10 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3 000	20	30	6,0

### AZ IPARI GAZDASÁGI ÖVEZETEK (GIP) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 18. §

(1) Az övezet

- a) a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi normatívákban foglalt határértékeknek megfelelő vagy azokat legfeljebb 20%-kal túllépő terhelésű tevékenységek folytatására, illetve nem fertőzés- és robbanás- vagy tűzveszélyes termelő, tároló építmények,
- b) ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei,

- c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- d) szociális épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén egyházi, oktatási, egészségügyi, épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdés ingatlanok telekhatára mentén, a telken belül 15 méter széles sávban illetve az illetékes szakhatóságok által meghatározott szélességben védőterület alakítandó ki többszintű növénytelepítéssel, védőfásítással.ében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), l) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) A lakóterülettel, illetve kertes mezőgazdasági területtel szomszédosan elhelyezkedő .(5)<sup>[27]</sup> Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a gazdasági tevékenységhez szükséges alaprajzilag pontszerűnek minősülő üzemi építmények technológiai okokból legföljebb kétszeresen haladhatják meg. A Gip-10 jelű övezetben a silókat tartalmazó tornyok a megadott legnagyobb építménymagasság értékét háromszorosan haladhatják meg. Az ilyen építmények elhelyezésénél és kialakításánál a tájképvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.<sup>[28]</sup>
- (6) A gazdasági övezetek területén telekalakítás – telekszámától függetlenül – csak telekalakítási terv alapján történhet.
- (7) A Gip-m övezetekben elhelyezésre kerülő építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes illetve természetesnek látszó anyagok alkalmazhatók. A szükséges közműellátást – beleértve a tűzvíz készletet is –, valamint a folyékony és szilárd hulladék elhelyezését az építetőnek saját erőből kell biztosítania. Az övezet határán, telken belül min. 15,0 méter szélességű, többszintű védőfásítást kötelező létesíteni az épületek használatbavételi engedélyének megkéréséig.

## AZ IPARI GAZDASÁGI ÖVEZETEK (GIP) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 19. §

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

- (1) A Gip-1 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	1000	30	30	6,0

- (2) A Gip-2 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	300	30	30	6,0

- (3) A Gip-3 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	6000	20	30	6,0

a) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésének n) pontjában meghatározott létesítmények is elhelyezhetők.

(4) A Gip-4 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	4000	20	25	6,0

(5) A Gip-5 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	4000	20	30	6,0

(6) A Gip-6 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3000	20	25	6,0

(7) A Gip-7 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	15000	20	20	7,5

(8) A Gip-8 jelű ipari gazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	50000	20	20	7,5

(9) A Gip-m jelű ipari mezőgazdasági övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	3 000	30	30	11,0

a) A beépíthető minimális telekméret 2700 m<sup>2</sup>

(10) [\[29\]](#) A Gip-10 jelű ipari övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon-álló	Kialakult	30	20	12*

\*Kivéve a gazdasági tevékenységhez szükséges alaprajzilag pontszerűnek minősülő üzemi építmények, és silókat tartalmazó tornyok.

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- b) Az övezetben a 12 m legnagyobb építménymagasságot technológiai okokból meghaladó, alaprajzilag pontszerűnek minősülő üzemi építmények, és silókat tartalmazó tornyok csak a magas építmények elhelyezésére kijelölt területen, a szabályozási terven meghatározott helyen helyezhetők el.
- c) Az övezetben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mérete 10 m.
- d) Az övezetben az új létesítmények vízvezetésére a telken belül zárt csapadékcsatornákat kell építeni, amelyekkel a vizeket a záportározókba kell vezetni. Ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, ott a szükséges helyeken szénhidrogén származék eltávolító berendezéseket kell telepíteni és azokban a vizeket meg kell tisztítani.
- e) Az övezetben az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy a tervezett új létesítmény, és az ahhoz köthető technológia nem növeli a telken lévő, ipari jellegű tevékenység során kibocsátott légszennyezés mértékét, illetve a telekre vonatkozó teljes légszennyezőanyag kibocsátás a megengedett határértékek alatt marad.
- f) A pilisvörösvári szennyvíztisztító telep 2007. évi állapotához képest bekövetkező kapacitás bővítése után (annak használatba vétele után) legkésőbb 1 éven belül az övezetben lévő létesítmények közműves szennyvíz elvezetését a tisztítótelepig biztosítani kell. A fönti határidő után ez építési engedély kiadásának feltétele.”

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 20. §

- (1) <sup>[30]</sup>A különleges területek építési övezeteibe tartoznak a város területén tervezett intézmények területe, valamint a közintézmények telkei (Kin), a sportpályák (Ksp) területe, a köztemető (Kt) területe, a szennyvíztelep területe (Kszt), a hulladéklerakó-telep területe (Kh) és külterületen a bányaterület (Kb).
- (2) A Kin jelű övezetek területén csak oktatási, kulturális, egészségügyi, egyházi, szociális, valamint szolgáltató, vendéglátó tevékenység számára építhető és használható épület.
- (3) A közintézmények építési telkein lakóépület nem létesíthető, az intézmények épületében azonban legfeljebb egy szolgálati célú lakás kialakítható.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) <sup>[31]</sup> Lakóterülettel határos övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken magastető alkalmazása esetén a tető hajlásszöge 30-45° között választható meg.
- (7) A közintézményeket, a sportpályákat, a temetőt és a tervezett intézményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (8) Az övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 21. §

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

(1) A Kin-1 jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2 000	40	40	7,5

(2) A Kin-2 jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10 000	40	40	7,5

(3) A Kin-3 jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5 000	40	40	7,5

(4) A Ksp jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	60	10	5,0

- Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésének 5. pontja szerinti, sportolási célt szolgáló épület, építmény helyezhető el.

- c) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(5) A Kt jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	40	10	4,5

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- b) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésének 7. pontjában szereplő temető és az azt kiszolgáló egyéb épület, építmény helyezhető el.
- c) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények is elhelyezhetők.
- d) Az övezeten belül a telekhatár mentén 50m-es védőzöld sávot kell kialakítani.
- e) A temetőt kertépítészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- f) <sup>132)</sup> A köztemető bővítési területét építési övezetként felhasználni kizárólag a jelenlegi temetővel összefüggően, köztemető céljára szabad. A kialakításhoz egységesen az egész övezetre kiterjedő kertépítészeti tervet kell készíteni.

(6) A Kszt jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	25	60	6,0

- Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- A szennyvíztisztító védőtávolsága telekhatártól számítandó, nagysága 150m.
- A védőtávolságon belül (a védőtávolság hatóság által történő csökkentéséig) lakó, üdülő és közintézményi funkciójú építmény, valamint élelmiszer előállítás, raktározással összefüggő építmény elhelyezése tilos.
- Az alkalmazott tisztítási technológiától függően a védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ az illetékes hatóság.
- Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- Ebben az építési övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(7) A Kb jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb		Legnagyobb
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	40	10	7,5

- Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- Az övezetbe tartozó telkek területére rekultivációs tervet kell készíteni, majd e terv alapján kell az érintett területet rekultiválni.
- Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésének 8. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhetők el.
- Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- Ebben az építési övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(8) A Kh jelű különleges övezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	40	10	4,5

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
- b) Az övezetbe tartozó telkek területére rekultivációs tervet kell készíteni, majd e terv alapján kell az érintett területet rekultiválni.
- c) Az építési övezetben az OTÉK 24.§-ának 3) bekezdésében szereplő 10. pontjában megjelölt és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- d) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- e) Az alkalmazott védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság. A hulladéklerakó védőtávolsága a telekhatártól számítandó.
- f) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

## ÜDÜLŐ TERÜLETEK

### AZ ÜDÜLŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 22. §

- (1) A hétfélig házas üdülőterületen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén az üdülőegységeket nem lehet csoportos formában elhelyezni.
- (3) Az építési telken egy üdülőépület létesíthető.
- (4) A kialakítandó előkert nagysága 5m.
- (5) Az övezet telkein a burkolt felületek nagysága a telek területének legfeljebb 30%-a lehet.
- (6) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

## AZ ÜDÜLŐ ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 23.§

Az övezetekben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázatok előírásait betartva kell meghatározni:

(1) A Üh-1 jelű üdülőövezet

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	900	60	20	5,5

- a) A kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m.
- b) A kialakítható legkisebb telekmélység: 25 m.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### A közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

### 24. §

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) A 10. sz. gyorsforgalmi út új nyomvonala: K.II.
  - b) A várost elkerülő új út megépülte után a jelenlegi átkelési szakasz: B.IV.c.
  - c) A közigazgatási területen áthaladó  
összekötőutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.  
bekötőút: külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
  - d) Gyűjtőutak: B.V.c.
  - e) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
  - a) A 10. sz. főút (gyorsforgalmi út) nyomvonala mentén 100-100 m.
  - b) Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
  - a) Új főút és új gyűjtőút építése esetén az OTÉK szerinti előírásokat kell alkalmazni.
  - b) Kiszolgáló utak:

- lakóövezet és vegyes övezet esetén 12,0 méter, az alkalmazott közmű elhelyezési megoldás függvényében kivételesen 10,5 m, (9,0 m szabályozási szélesség is alkalmazható, ha a lakóutca max. 10 telket tár fel és a teljes közművesítés helyigénye e csökkentett szélesség mellett is biztosítható),
  - gazdasági övezet esetén minimum 16,0 méter.
- c) önálló kerékpárút: min. 4,0 méter
- d) A külterületi közutak szabályozási szélessége 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (7) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (8) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (12) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (13) <sup>[33]</sup>A közterületi járdákat akadálymentesen, a szomszéd előtti járdához szintkülönbség nélkül csatlakozóan kell kialakítani. A járda csak szilárd, tartós, csúszásmentes és akadálymentes burkolatú lehet. A járdában lépcső csak a 8%-nál meredekebb utcaszakaszon alakítható ki, vagy ahol az akadálymentes közlekedés máshol biztosítható. Járdát keresztező folyóka csak rejtetten, a járda burkolata alatt létesíthető. A járda vízelvezetését biztosítani kell.
- (14) <sup>[34]</sup>Közterületen a járda minimális szélessége 1,5 m, kivéve ott, ahol a telekhatár és az útszegély között kevesebb, mint két méter áll rendelkezésre.

## Közművekre vonatkozó előírások

### 25. §

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) Épületek építésére engedély csak az adott övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.  
A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (3) <sup>[35]</sup>Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a tevékenységet. Minden egyéb esetben a KDV VIZIG az engedélyező hatóság.
- (4) A zárt szennyvíztározó medencéből az összegyűjtött szennyvizet rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (5) A településen a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (6) Szennyvízcsatornába sem ingatlanon belül, sem közterületen csapadékvizet bevezetni nem szabad.
- (7) Az előírttól eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül kell előtisztítani (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcsatornába vagy a közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.
- (8) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű sávokat
  - a) VIZIG kezelés esetén 6-6m,
  - b) társulati kezelés esetén 4-4m,
  - c) önkormányzati kezelés esetén 3-3m, de üzemeltetési hozzájárulással 2-2 m-re csökkenthető.
  - d) nyílt árkok mentén az egyik oldalon legalább 2m-t, a másik oldalon legalább 1m-t.
- (9) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, a felületéről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.
- (10) A csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózattal vagy felszín-közeli zárt gravitációs csatornával kell megoldani.  
Új beépítésű területeken a szennyvízcsatornázással egy időben a csapadékvíz-elvezetés rendszerét is ki kell építeni.
- (11) Burkolatlan utak burkolattal való lefedése csak a csapadékvíz elvezetésének kialakításával együtt történhet meg.
- (12) Nagynyomású gázvezeték közelében létesítményt a szabványnak megfelelően és a MOL Rt. hozzájárulásával lehet építeni.
- (13) Nagy-középnomású gázvezeték védőövezetét a vonatkozó ágazati szabványok előírásai szerint kell meghatározni.
- (14) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (15) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani. Ettől eltérni csak az Antenna Hungária Rt-vel történő egyeztetés alapján lehet.

- (16) <sup>[36]</sup> Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy az építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban bemutatásra kerüljön, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

## ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET

### 26. §

- (1) A Zke jelű zöldterületi övezet (kegyeleti parkok)

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható	
		legnagyobb	legnagyobb
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	2	3

- b) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- c) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- d) Az övezet telkein a kegyeleti parkokat legalább 40%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- e) A kegyeleti parkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- f) A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

- (2) A Zkp-1 jelű zöldterületi övezet (közparkok)

- a) Az övezetbe tartozó telkek nem építhetők be.
- b) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- c) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- d) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- e) Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.

- (3) A Zkp-2 jelű zöldterületi övezet (közparkok)

- a) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A kialakítható	A beépítésnél alkalmazható	
		legnagyobb	legnagyobb

	telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	2	4,5

- b) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- c) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- d) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- e) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- f) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- g) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- h) Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.
- i) A belterületi bányatavak környezetében, a helyi védett természeti területen
  - a tavak partjától számított 15 méteren belül,
  - az utak szabályozási szélességétől számított 6 méteren belül, valamint
  - a szomszédos, más övezeti jelű területek határától számított 10 méteren belül épületet elhelyezni nem lehet.

## **ERDŐ ÖVEZETEK**

### **AZ ERDŐÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 27. §**

- (1) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

### **AZ ERDŐÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 28. §**

- (1) Az Ee-1 jelű erdőövezet (turisztikai, egészségügyi erdőterületek)
  - a) Az övezetbe tartozó egészségügyi, turisztikai erdők területe min. 70 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
  - b) A területen parkerdő jelleggel fából készült szabadtéri sportszerkezetek és bútorok helyezhetők el. A területen az előzőekben felsoroltaktól eltérő funkciójú épület, illetve építmény nem helyezhető el.
- (2) Az Ev jelű erdő övezet (védő erdőterületek)
  - a) Az övezet védőerdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
  - b) Az övezetbe tartozó telkek nem építhetők be.
- (3) Az Et jelű erdő övezet

(védett erdőterületek)

- a) Az övezethez tartozó természetvédelem alatt álló védett erdőterületek és zöldsávok területe min. 75%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél a védett terület erdőállományra jellemző fajok, vagy őshonos fajok használhatók.
- b) Az övezetbe tartozó telkek nem építhetők be.

## **M E Z Ő G A Z D A S Á G I Ö V E Z E T E K**

### **A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **29. §**

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei nem építhetők be. A már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (2) A mezőgazdasági területek övezeti besorolása:
  - a) Má jelű általános mezőgazdasági övezet,
  - b) Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek),
  - c) Mv jelű mezőgazdasági övezet (védett természeti területen található mezőgazdasági területek),
  - d) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő volt zártkerti területek).
- (3) Az Mgy és Mv övezeteken belül a gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú területek művelési ága nem változtatható meg.
- (4) A vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

### **A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

#### **30. §**

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezet
  - a) Az általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.
  - b) A már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (2) Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet (gyep, nádas művelési ágú mezőgazdasági területek)
  - a) Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be, művelési águk nem változtatható meg.
- (3) Az Mv jelű mezőgazdasági övezet (védett mezőgazdasági területek)
  - a) Az övezethez a védett természeti területen található mezőgazdasági területek tartoznak.
  - b) Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú területeinek művelési ága nem változtatható meg.
  - c) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (4) Az Mk jelű mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő volt zártkerti területek)
  - a) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
  - b) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	720	3	4,5

- c) Az övezetben új építmények elhelyezése az OTÉK 29. § (2)és (3) pontjaiban foglalt feltételek szerint engedélyezhető.
- d) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.
- e) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt bármely létesítmény elhelyezhető.
- f) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- g) Ha az övezetben található erdő, gyeperő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú telkek, vagy telek alrészletek, akkor ezen művelési ágú telkek, illetve telekrészek abban az esetben sem építhetők be, ha az adott telek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.

## V Í Z G A Z D Á L K O D Á S I Ö V E Z E T

### A V jelű övezet 31. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A Házi réti patak fő- és mellékágaira, a csatlakozó csatornákra és árkokra külön mederrendezési tervet kell készíteni.  
A Házi réti patak fő- és mellékágaival, a csatlakozó csatornákkal és árkokkal szomszédos építési telkek beépíthetőségének feltétele a külön mederrendezési terv alapján kialakított, rendezett patakmeder megléte.
- (3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) Az övezetben a használatartás minden fajtája tilos.

## IV. FEJEZET

### É R T É K V É D E L E M

#### Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó előírások 32. §

- (1) Pilisvörösvár igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:
- **M 7202 Török kút**  
Béke utca 1.  
Hrsz.:3795  
Barokk, XVIII. század

Műemléki környezetébe tartozó telkek: 3810 hrsz., 3811 hrsz., 3900/2 hrsz.

▪ **M10166 Erdei kápolna**

Kápolna utca 139.

Hrsz.: 2355

Épült 1851-ben, egyhajós; belsőben értékes berendezés, rokokó oltár.

Műemléki környezetébe tartozó telkek: 2344 hrsz., 2345 hrsz., 2363-2366 hrsz.

▪ **M10165 Mária kápolna**

Vásár tér

Hrsz.: 2243/1

Barokk, 1773.

Műemléki környezetébe tartozó telkek: 2565 hrsz., 2244/1 hrsz., 2216 hrsz., 2217 hrsz., 2236 hrsz., 2237 hrsz., 2242 hrsz., 4250-4252 hrsz.

▪ **M2516 Zsidó temető**

Lőcsey utca

Hrsz.: 2516

Műemléki környezetébe tartozó telkek: 2515 hrsz., 22517-2518 hrsz., 2589 hrsz., 2599-2602 hrsz.

- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a Szabályozási tervlap jelöli.
- (4) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.

## **A helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos előírások**

### **33. §**

- (1) A --he--jellel lehatárolt, „helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület” határát a Szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A „helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület” határán belül a helyi értékvédelmi vizsgálat és a helyi értékvédelmi rendelet elkészültéig az alábbi előírásokat kell figyelembe venni.
  - a) Az építési engedélyezési eljárás során a HÉSZ 5.§-ának (1), (2) bekezdéseiben és 6.§ (2) bekezdésében foglaltakat kell betartani.
  - b) Megőrzendő az utcák, közök történelmileg kialakult rendszere.
  - c) A kialakult telekszerkezet megőrzendő, ezért ennek érdekében a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telkek, tömbtelkek nem alakítható ki. Telekösszevonás a 9.§ (4) bekezdésében megfogalmazott minimális telekszélesség figyelembe vételével, a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.
  - d) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban történhet. Ha a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek bővítése udvari keresztzárnyal is megoldható, az utca homlokzattól legalább 5m-rel hátrahúzva, de csak abban az esetben, ha a szomszédos telekhatár felé a szükséges tűztávolság biztosítható. A keresztzárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
  - e) Az épületek úgy bővíthetők, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása (utcaképi szerepe) ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
  - f) Az épületeken homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembe vételével történhet.
- (3) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotása után a helyi értékvédelmi területen az építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (4) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotása után a helyi védelemre kijelölt épületen és a helyi értékvédelmi területen bármilyen bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve új épület, építmény építése esetén az új épületrésznek illetve épületnek, építménynek karakterében, tömegalakításában illeszkednie kell a helyi védelem alá vont épület környezetében kialakult beépítési módhoz, karakterhez, tömegalakításhoz.
- (5) Az Önkormányzat az Étv. 29.§ értelmében a helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után, a helyi értékvédelmi területen belül, a településképp javítása érdekében, az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő.

## **Régészeti értékek védelme**

### **34. §**

- (1) A település közigazgatási területén lévő, az F-3 számú függelékben felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását a Szabályozási tervlapok tartalmazzák:
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni az örökségvédelmi törvény 63.§ (4) bekezdése alapján.

- (3) Régészeti lelőhelyek területén való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (4) A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal kell egyeztetni. Ha a régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

### **Természeti értékek védelme**

#### **35. §**

- (1) Természeti területen, országos ökológiai hálózat területén és Natura 2000 hálózat területén épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) Védett természeti területen és a védőzónájában bármilyen építési tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.

## **V. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK**

#### **Föld-védelem**

#### **36. §**

- (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,
  - d) A felesleges humuszos feltalajt más területen kell elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott nyilatkozata szerint lehet. Amennyiben magáncélú felhasználás lehetősége felmerül, a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság nyilatkozatát be kell szerezni, tekintettel arra, hogy a humuszos feltalaj állami tulajdont képez.
- (2) A defláció elleni védelem érdekében az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3%-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szélirányra merőlegesen.

#### **Vízvezeték minőségvédelme**

#### **37. §**

- (1) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új épület elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.
- (2) Vízfolyások, vízvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

- (3) A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (4) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a település szennyeződés érzékenységi besorolása „A”, vagyis fokozottan érzékeny.
- (5) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (6) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

### **Levegőtisztaság-védelem** **38. §**

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

### **Zaj és rezgés elleni védelem** **39. §**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

### **Élővilág, élőhely védelme** **40. §**

- (1) A szabályozási terven jelölt erdő, gyepek (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása nem engedélyezhető.
- (2) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

### **Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás** **41. §**

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
- (3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt döngkútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VI. FEJEZET  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**Intézkedési előírások**

**42. §**

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények előírt nyilvántartásokba való bejegyeztetéséről e rendelet kihirdetését követően haladéktalanul gondoskodni kell.
- (2) Jelen rendelet megalkotása előtt elrendelt és a továbbiakban fenn nem tartott tilalmak feloldásáról haladéktalanul gondoskodni kell.

**43. §**

- (1) Az 5.§ (2) bekezdésében megfogalmazott elvi építésengedélyezési kötelezettség a helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után lép érvénybe.
- (2) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2005. év január hó 1. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályukat veszti az alábbi Kt rendelet:  
9/1998. (VII. 27.) Kt. sz. rendelet  
A hatályba lépés előtt benyújtott építési engedély kérelmekre, a kiadott jogerőre és végrehajthatóvá vált építési engedélyekre a rendelet nem vonatkozik.  
a) <sup>371</sup>Az Ady E. utca – Rákóczi utca – Bányató utca – Budai út által határolt területen az SZT-1 melléklet hatályát veszti, helyébe az SZT-1/A melléklet lép.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (4) Szabálysértést követ el, aki e rendelet rendelkezéseit megszegi.
- (5) Építési bírsággal sújtható az az építtető, aki jelen rendeletben meghatározott, engedélyhez kötött építési vagy bontási munkát engedély nélkül illetve engedélytől eltérő módon végez illetőleg végeztet.

Pilisvörösvár, 2004. december 2.

**Grószné Krupp Erzsébet**  
**Polgármester**

**Heider László**  
**Jegyző**

A rendelet kihirdetésre került: 2004. december 17.

Heider László  
jegyző

**Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hitelül:**

**Pilisvörösvár, 2008. november 4.**

**dr. Krupp Zsuzsanna**  
**jegyző**

## FÜGGELÉKEK

### F-1 függelék Elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája

INGATLAN HELYRAJZI SZÁMA
A Szent Erzsébet utcától északra lévő, a későbbiekben sport- és szabadidőközpont céljára tervezett terület esetében
A Csobánkai út keleti oldalán tervezett Kin-13 jelű különleges intézményi övezet esetében
A Budai úttól délre, a Fácán utca déli oldalán tervezett Kin-13 jelű különleges intézményi övezet esetében
Szükség esetén a VT és Kin övezetek területein bármely telek esetében

### F-2 függelék Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

1.	<b>Úti földek:</b> a településtől DK-re, 2,5 km-re, a Házi réti patak déli partján, mintegy 100x100 m-es területen.
2.	<b>Úti földek:</b> A Határ réti és Házi réti patakok összefolyásától DK-re, a patak völgy DNy-i, lankás partján.
3.	<b>Osztott-földek:</b> A város szélétől K-re, mintegy 1000-1200 méterre a Határréti-patak DNy-i partján.
4.	<b>Úti földek:</b> A város K-i szélénél, a Házi réti patak és a .
5.	Freiäcker, Krautländer: A város K-i szélénél, a Házi réti patak és a településből kifolyó kisebb patak által határolt domboldalon, kb. 500x300 m-es területen.
6.	Sima-dűlő: A Házi réti patak ÉK-i partján, patakra lejtő domboldalon, a Csobánkára vezető úttól ÉNy-ra, kb. 500x150 m-es sávban.
7.	Sima-dűlő: A Pilisszántóra vezető úttól K felé kb. 200 méterre a Házi réti-patak ÉK-i partján.
8.	Szabad-földek: A csobánkai út melletti temetőtől ÉNy-ra, a Házi réti-patak Dny-i partján, domboldalon, egy 2 méter átmérőjű szürke folt valamint környéke.
9.	Szabad-földek: A városnak Szabadságliget nevű részétől K felé, a Házi réti-patak DNy-i, lankás partján, viszonylag nagy (500x250 m-es) terület.
10.	Öreg-földek: A Pilisszántóra vezető úttól K-re, a Határ réti-patak és az út közötti 250x100 m-es területen, a patak DNy-i partján lévő domboldalon.
11.	Sima-dűlő: A város határának ÉK-i részén, a Határ réti-patakot DNy-on határoló dombvonulat patak felé lejtő oldalán.
12.	Sima-dűlő: A Csobánkára vezető úttól Ny-ra, a Határ réti-patak Ny-i partján, domboldalon, 250x150 m-es, majd DK felé egy kb. 100x100 m-es terület.
13.	Neuäcker: A Határ réti-patak D-i mellékágának D-i partján, K felé lejtős domboldalon, kb. 100x100 m-es terület.
14.	Cseresnyés: a várostól ÉNy-ra lévő mészegetőtől kb. 300 m-re Ny-ra, a Házi réti-patak forrásvidékétől Ny-ra lévő, patak völgy felé lejtő hegyoldalon.
15.	Keréktanya: A várostól ÉNy-ra, a Házi réti-patak forrásvidékénél, D-i patakparti domboldalon.
16.	Stockäcker: A várostól ÉNy-ra, a Házi réti-patak forrásvidéke közelében, a patak É-i, lankás partján kb. 250x50-100 m-es területen.
17.	Puskin u.-Somogyi B. u.

18.	Szabadság-liget: A város ÉNy-i határában Házi réti-patak forrásvidéke közelében, a Karácsonyi parcellázás területén.
19.	Fő utca 89.
20.	Csobánkai út: A Határ réti-patak nyugati oldalán emelkedő dombhát lejtőjén, a csobánkai út mellett ásott árok.
21.	Római út: Az Aquincumból kiinduló út, amely a Vörösvári-völgyön át haladt Brigetio felé.
22.	Belterület: A mai belterület helyén középkori településsel kell számolni.
23.	Kakukk-hegy

<sup>[1]</sup> Módosította: a 10/2008. (IV. 25.) Kt. sz. rendelet 1.§-a. Hatályos: 2008. május 1-től.

<sup>[2]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II.5.) Kt sz. rendelet 1.§-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[3]</sup> Beillesztette: a 12/2008. (V.09.) Kt. sz. rendelet 1.§-a. Hatályos: 2008. május 9-től.

<sup>[4]</sup> A bekezdést törölte a 19/2008.(XI. 04) Kt. sz. rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2008. november 5-étől.

<sup>[5]</sup> Módosította: a 19/2008 (XI.04.) rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2008. november 5. napjától.

<sup>[6]</sup> A (3) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[7]</sup> A (15) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[8]</sup> A (16) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[9]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos:2008. február 15-től

<sup>[10]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos:2008. február 15-től

<sup>[11]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos:2008. február 15-től

<sup>[12]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II. 05.) Kt. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[13]</sup> A (23) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (6) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[14]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II. 05.) Kt. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[15]</sup> A (24) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[16]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II. 05.) Kt. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[17]</sup> Módosította: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 3.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[18]</sup> A bekezdés első mondatát módosította: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 3.§ (2) bekezdése, második mondatát törölte : az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[19]</sup> : Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz.rendelet 4. §-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[20]</sup> : Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz.rendelet 4. §-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[21]</sup> A bekezdés első mondatát törölte: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 5.§ (1) bekezdése. Hatálytalan: 2008. február 15-től.

<sup>[22]</sup> A bekezdést törölte: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2008. február 15-től.

<sup>[23]</sup> A bekezdés második mondatát törölte : az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[24]</sup> Módosította: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 6. §-a. Hatályos: 2008.február 15-től.

<sup>[25]</sup> Módosította: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 6. §-a. Hatályos: 2008.február 15-től.

<sup>[26]</sup> Módosította: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 6. §-a. Hatályos: 2008.február 15-től.

<sup>[27]</sup> Módosította a 12/2008.(V.09.) Kt. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2008. május 9-től.

<sup>[28]</sup> Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 21.§ (1) bekezdésének megfelelően.

<sup>[29]</sup> Beillesztette a 12/2008.(V.09.) Kt. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2008. május 9-től.

<sup>[30]</sup> Módosította: az 5/2008.(II.05.) Kt. sz. rendelet 7. §-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[31]</sup> Módosította: a 12/2008. (V.09.) Kt. sz. rendelet 4. §-a. Hatályos: 2008. május 9-től.

<sup>[32]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 8. §-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[33]</sup> Beillesztette az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 9. §-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[34]</sup> Beillesztette az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 9. §-a. Hatályos: 2008. február 15-től.

<sup>[35]</sup> A (3) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (8) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[36]</sup> A (16) bekezdést módosította a 19/2008. (XI. 04.) rendelet 1. § (9) bekezdése. Hatályos: 2008. november 5. napjától.

<sup>[37]</sup> Beillesztette: az 5/2008. (II.05.) Kt. sz. rendelet 10.§-a. Hatályos: 2008. február 15-től.