

# PILISSZENTKERESZT

Völgyzugoly Műhely Kft.



**Településrendezési eszközök felülvizsgálata**  
Településszerkezeti Terv  
Helyi Építési Szabályzat  
Véleményezési eljárás anyaga  
2020. november



**PILISSZENTKERESZT**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**FELÜLVIZSGÁLATA**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA**



**Megbízó**

Pilisszentkereszt Község Önkormányzata  
2098 Pilisszentkereszt, Fő utca 12.  
Tel.:26-547-500

**Tervező**

Völgyzugoly Műhely Kft.  
Cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel.: 1-439-0490,70-938-3221, 20-913-8575,



2020. november  
VZM 1340/18/M  
pszentkereszt\_szerk\_szab\_201106

Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Ronyecz Zsófia</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-6737	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek	<b>Bíró Attila</b> okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. községépítési-községüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Régészet:	<b>Belényesy Károly</b> régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	
Térinformatika:	<b>Sághy Bálint</b> okl. környezetmérnök	

## TARTALOM

<b>BEVEZETŐ</b>	<b>6</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	<b>9</b>
<b>.../2020. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA</b>	<b>11</b>
<b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET</b>	<b>12</b>
<b>2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS</b>	<b>13</b>
<b>3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>	<b>14</b>
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK	14
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	15
3.2.1. Lakóterület	15
3.2.2. Vegyes terület	15
3.2.3. Gazdasági terület	15
3.2.4. Üdülőterület	15
3.2.5. Különleges területek	16
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	16
3.3.1. Közlekedési és közműterület	16
3.3.2. Zöldterület - Közkert	16
3.3.3. Erdőterületek	17
3.3.4. Mezőgazdasági területek	17
3.3.5. Vízgazdálkodási terület	18
3.3.6. Természetközeli terület	18
3.3.7. Különleges beépítésre nem szánt terület	18
<b>4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER</b>	<b>18</b>
<b>5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b>	<b>19</b>
5.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	19
<b>6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM</b>	<b>20</b>
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM	20
6.2. HELYI VÉDELEM	20
6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK / RÉGÉSZETI LELŐHELYEK	21
<b>RÉGÉSZETI LELŐHELYEK</b>	<b>21</b>
<b>7. KÖZLEKEDÉS</b>	<b>21</b>
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT	21
7.1.1. Térségi kapcsolatok	21
7.1.2. Települési úthálózat	21
7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	22
7.2.1. Közúti közösségi közlekedés	22
7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	22
7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	22
7.5. PARKOLÁS	22
<b>8. KÖZMŰELLÁTÁS</b>	<b>22</b>
<b>9. KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	<b>24</b>
<b>10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK</b>	<b>24</b>
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE	24
10.2. KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ KORLÁTOZÁSOK	24
10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK	25
<b>.../2020. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)</b>	<b>26</b>
<b>1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK</b>	<b>26</b>
<b>2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b>	<b>26</b>
<b>.../2020. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG</b>	<b>30</b>



<b>.../2020. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b>	<b>31</b>
<b>1. TÉRSÉGI TERÜLET FELHASZNÁLÁS</b>	<b>31</b>
<b>2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK</b>	<b>32</b>
2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK	32
2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	32
<b>.../2020. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE</b>	<b>33</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b>	<b>35</b>
<b>I. FEJEZET</b>	<b>36</b>
<b>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b>	<b>36</b>
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA	36
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	36
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA	36
4. A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	37
5. A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	37
6. A VÉDŐTERÜLETEKRE ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	37
7. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG	38
8. A TELEKALAKÍTÁS	38
<b>II. FEJEZET</b>	<b>38</b>
<b>KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS</b>	<b>38</b>
9. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS	38
10. A KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	38
11. A KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA	39
12. VÍZELLÁTÁS	39
13. A SZENNYVÍZELVEZETÉS	39
14. A FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS	40
15. ENERGIAELLÁTÁS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	40
<b>III. FEJEZET</b>	<b>40</b>
<b>ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI</b>	<b>40</b>
16. AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	40
17. A TEREPRENDEZÉSRE, RÉZSÚ, TÁMFAL KERÍTÉS ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	41
18. A BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS AZ ÉPÍTÉSI HELY	41
19. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	42
<b>IV. FEJEZET</b>	<b>42</b>
<b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b>	<b>42</b>
20. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	42
21. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	43
22. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	43
23. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	43
24. INTÉZMÉNY TERÜLET	44
25. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	44
26. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET	44
27. HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET	45
28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - FOGADÓ TERÜLET	45
29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET	45
30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ	45
31. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET	45
<b>V. FEJEZET</b>	<b>46</b>
<b>A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b>	<b>46</b>
32. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	46
33. ZÖLDTERÜLET	46
34. VÉDELMI ERDŐTERÜLET	46
35. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET	46

36.	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	47
37.	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	47
38.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----	47
39.	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET -----	47
40.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TÖRTÉNETI TÁJ -----	47
41.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ -----	47
42.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET -----	47
43.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - ERDÉSZLAK -----	48
44.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET -----	48
45.	KÖZMŰTERÜLET -----	48
46.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----	48
<b>MELLÉKLETEK -----</b>		<b>49</b>
<b>1. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----</b>		<b>49</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV -----</b>		<b>49</b>
<b>2. MELLÉKLET A .../2020. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----</b>		<b>50</b>
<b>2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI -----</b>		<b>50</b>
<b>2.2. ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI -----</b>		<b>52</b>
<b>3. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----</b>		<b>52</b>
<b>FÜGGELÉKEK -----</b>		<b>53</b>
<b>1. FÜGGELÉK -----</b>		<b>53</b>
<b>MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM -----</b>		<b>53</b>
<b>2. FÜGGELÉK -----</b>		<b>54</b>
<b>RÉGÉSZETI LELŐHELYEK -----</b>		<b>54</b>
<b>3. FÜGGELÉK -----</b>		<b>54</b>
<b>TERMÉSZETVÉDELEM -----</b>		<b>54</b>

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Pilisszentkereszt község hatályos településrendezési eszközei 2011-ben és 2013-ban kerültek jóváhagyásra. A község hatályos településrendezési eszközei:

- I. Pilisszentkereszt Község Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2011. sz. ökt. határozata a község Településszerkezeti Tervéről és
- II. Pilisszentkereszt Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2013. (XII.23.) önkormányzati rendelete Pilisszentkereszt község helyi építési szabályzatáról

Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció elkészítéséről és a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött, mellyel a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

### KÉSZÜLŐ TERVEK

2017.júniusban készült el a **megalapozó vizsgálat** munkarész, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési koncepció (TFK)** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Pilisszentkereszt számára. A TFK tervezete 2019. februárban készült el.

A **településszerkezeti terv (TSZT)** a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a **helyi építési szabályzat (HÉSZ)**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Pilisszentkereszt területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,



- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően készülnek.

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT, HÉSZ) a polgármester egyezteteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, valamint az államigazgatási szervekkel és az érintett területi és települési önkormányzatokkal. Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a tervezési folyamat előtt a készülő koncepcióról és településrendezési eszközökről **előzetes tájékoztatót küldött** a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH). A településrendezési eszközök egyeztetése **teljes eljárás** szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervekészítéshez szükséges adatokat az Önkormányzat megkérte.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indoklással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követő 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök felülvizsgálatának (munkaközi) tervezete, mely az önkormányzat előzetes véleményezésére szolgál.**



## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



## HATÁROZAT TERVEZET

Pilisszentkereszt község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2020. (...) Kt. számú határozata  
Pilisszentkereszt község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Pilisszentkereszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Pilisszentkereszt község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

### A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilisszentkereszt község Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 39/2011. sz. ökt. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Pilisszentkereszt, 2020.

Peller Márton  
polgármester

## **.../2020. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

### **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI**

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út) annak felező vonaláig került az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámításra.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Pilisszentkereszt község településszerkezeti tervének alapját a 39/2011. sz. ökt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg a településszerkezeti tervben.

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Pilisszentkereszt Pest megyében, a budapesti agglomeráció északi részén, a Pilisben, a 1111 j. útmentén fekvő település. A település belterületét szerkezeti szempontból Pilisszentkereszt belterületére és Dobogókőre lehet felosztani. A két településrészt összefüggő **erdőterületek** választják el, mely a község közigazgatási területének túlnyomó részét lefedi. A pilisszentkereszti erdők többféle természetvédelmi oltalom alatt állnak: részét képezik a Natura2000 hálózatk, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területének, valamint az ökológiai hálózatnak is. A belterület északi határáról ered a Kovács- és a Dera-patak, mely utóbbi a település déli részén a Kovács-patakba torkollik.

A **belterület** szerkezetét elsősorban a községen áthaladó vonalas elemek, az úthálózat és kialakult funkcionális szerkezet határozza meg. A belterület jelentős hányadát - Dobogókő kivételével - **lakóterületek** teszik ki. A belterületen a falusias lakóterület területfelhasználás a meghatározó, melyek között a főútvonalak (Fő út, Rákóczi Ferenc utca) mentén elszórtan intézmények találhatók.

A belterületet jellemzően **erdő-** és **gyepterületek** veszik körül. A gyepterület magában foglalja legelőket, gyepterületeket és az erdősülő területeket, a belterülettől keletre és nyugatra. E területek jellemzően ma már kaszálók. A község belterületétől nyugatra fekvő gyepterületek közé ékelődnek az Árpád-korban épült pilisi ciszterci apátság romjai.



A településen két meghatározó, szerkezetileg elkülönülő **üdülőterület** található: a Kakas-hegy és Dobogókő. Dobogókő területe hagyományosan is a rekreációs tevékenységek színhelyéül szolgál. Dobogókő településrészén számos üdülő, szálló és hétvégi ház található. A Kakas-hegyen kialakult üdülőterületen jellemzően hétvégi házak találhatók. A község belterületétől északkeletre egykor kiskertes művelésű, valaha szőlő- és gyümölcsstermészttel hasznosított területek fekszenek. E területek mára beerdősültek, szőlő és gyümölcs már nem található rajtuk.



## 2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. A Pomázi út menti kereskedelmi, szolgáltató- és lakóterület
2. A Cserfa utca északi határában álló 064, 063/55 és a 060/3 hrsz-ú utak területe
3. A Szabadság utca menti lakótelkek
4. A Kovács-patak menti rekreációs- és sportterület



### 3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### 3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>Lakóterület</b>			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,0	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
<b>Vegyes terület</b>			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Vi	Intézmény terület	1,5	teljes
<b>Gazdasági terület</b>			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,8	részleges
<b>Üdülőtérület</b>			
Üü	Üdülőházas terület	1,0	teljes
Üh	Hétvégi ház terület	0,2	teljes
<b>Különleges terület</b>			
K-F	Fogadó terület	0,6	részleges
K-Rek	Rekreációs terület	0,4	részleges
K-Sp	Sportterület	0,8	részleges
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,4	részleges
K-Tur	Turisztikai terület	0,6	részleges

<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>Közeledési és közműterület</b>			
KÖm	Közmű terület		
KÖu	Közúti közlekedési terület		
<b>Zöldterület</b>			
Zkk	Zöldterület - közkert		
<b>Erdőterület</b>			
Ev	Védelmi erdőterület		
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület		
<b>Mezőgazdasági terület</b>			
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
<b>Vízgazdálkodási terület</b>			
V	Vízgazdálkodási terület		
<b>Természetközeli terület</b>			
Tk	Természetközeli terület		
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b>			
Kb-Tt	Történeti táj		
Kb-T	Temető		
Kb-Tur	Turisztikai terület		
Kb-E	Erdészlak		

## 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

*Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.*

### 3.2.1. LAKÓTERÜLET

#### 3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

*A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén kisvárosias lakóterület a Forrás utca menti társasház területe.

#### 3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

*A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt belterületének túlnyomó része falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt.

### 3.2.2. VEGYES TERÜLET

#### 3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

*A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

Pilisszentkereszt területén településközpont terület:

- a Szlovák ház környezete a Dobogókői úton;
- a vendéglő a Szabadság téren;
- a községháza és a római katolikus templom környezete a Fő úton;
- a Pomázi út menti egykori rendezvényház.

#### 3.2.2.2. Intézmény terület

*Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén intézményi terület:

- a Büntetés Végrehajtási Szervezet Továbbképzési és Rehabilitációs Központ a Pomázi úton;
- az Általános Iskola és Óvoda a Rákóczi Ferenc utcában;
- a Községi Ház és Könyvtár a Rózsa utcában;
- az orvosi rendelő a Szabadság téren.

### 3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

#### 3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén kereskedelmi, szolgáltató terület a település déli határában a Pomázi út és a 0852/2 hrsz-ú út találkozásánál fekvő terület.

### 3.2.4. ÜDÜLŐTERÜLET

#### 3.2.4.1. Üdülőházas terület (Üü)

*Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.*

Pilisszentkereszt területén üdülőházas terület a Dobogókő területén található Téry Ödön utca két oldalán elhelyezkedő üdülők, szállók telkei.

#### 3.2.4.2. Hétvégi házas terület (Üh)

*A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén hétvégi házas terület Dobogókő belterületének túlnyomó része, valamint a Kakas-hegy térsége.

### 3.2.5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

#### 3.2.5.1. Különleges terület - Fogadó területe (K-F)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja Dobogókő területének központját és parkolóját, mely a tervezett fogadóközpont területe.

#### 3.2.5.2. Különleges terület - Rekreációs terület (K-Rek)

Különleges sport- és rekreációs terület a belterület nyugati határa mentén, a Dera-patak mellett fekvő terület, mely elsősorban rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

#### 3.2.5.3. Különleges terület - Sportterület (K-Sp)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a Dera-patak menti sportterületet és a bővítésre kijelölt területét.

#### 3.2.5.4. Különleges terület - Szennyvíztisztító terület (K-Szt)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a településen található szennyvíztisztítók területét.

#### 3.2.5.5. Különleges terület -Turisztikai terület (K-Tur)

A településszerkezeti terv ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a belterület déli határában, a Kovács-patak menti turisztikai területet, és a Dobogókőre vezető út menti egykori laktanya területét.

## 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.*

### 3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

*A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.*

A közlekedési infrastruktúra elemek részletes ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

#### 3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (KÖu)

Pilisszentkereszt területén közúti közlekedési terület:

- 1111. j. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő út
- 11108. j. Pilisszántó bekötő út
- 11115 j. Dobogókő bekötőút

#### 3.3.1.2. Közműterület (KÖm)

Pilisszentkereszt területén közműterület:

- a közigazgatási terület délkeleti részén, a szennyvíztisztítótól délnyugatra található hírközlési antenna területe;
- Dobogókőtől keletre, az Eötvös Lóránd sétány keleti folytatásában álló hírközlési antenna területe.

### 3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

*Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, pihenést, kapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító,*

*településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén zöldterület-közkert:

- a faluközpontban a Pomázi út és a Pilisszántói út találkozásánál, a gyógyszerár előtt fekvő zöldterület;
- a település területén zöldterületként kijelölt területek, amelyek tényleges zöldterületi funkciót nem töltenek be, ám jelentős zöldfelülettel rendelkeznek:
  - o a belterület nyugati oldalához kapcsolódó lakóterületi fejlesztési területen kijelölt zöldterület;
  - o a belterület nyugati oldalán, a Dera-patak két oldala mentén egy-egy helyen kijelölt zöldterületek;
  - o a belterület keleti részén, a Szőlő utca végén kijelölt zöldterület;
  - o a belterület északi részén, a Szabadság utca végén kijelölt zöldterület,
  - o Dobogókő településrészen a Pihenő sétány területe.

### 3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.*

#### 3.3.3.1. Védelmi erdőterület (Ev)

*Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén védelmi erdőterület a közigazgatási terület nagy részét uraló erdők területe.

#### 3.3.3.2. Közjóléti erdőterület (Ek)

*Közjóléti erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén közjóléti erdőterület a közigazgatási terület déli részén, a Kovács-patak mentén fekvő terület, ahol a mészégető kemence található, valamint Dobogókőn a Téry Ödön utca és Eötvös Lóránd sétány menti területek.

### 3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

*A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.*

#### 3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Pilisszentkereszt területén kertes mezőgazdasági terület:

- a belterület északi és keleti részéhez csatlakozó egykori zártkerti területek (Kakas-hegy déli oldala, Cserfa utca környezete);
- a Tavas utca keleti oldalán fekvő telkek belterület határ menti része.

#### 3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Pilisszentkereszt területén általános mezőgazdasági terület:

- a belterülettől nyugatra fekvő mezőgazdasági művelés alatt álló, illetve gyepgazdálkodással hasznosított területek;
- a közigazgatási terület keleti és déli oldalához csatlakozó gyepes, már részben becserjésedett területek.



### 3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

*Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.*

Pilisszentkereszt területén vízgazdálkodási terület:

- a Dera-patak és a Kovács-patak,
- a közigazgatási területen elszórtan megjelenő vízfolyások, időszakos vízmosásos területek;
- a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó vízműterületek.

### 3.3.6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Pilisszentkereszt területén természetközeli terület a Boldog-Özséb-kilátó környezete a közigazgatási terület délnyugati részén.

### 3.3.7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

*Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

#### 3.3.7.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj (Kb-Tt)

Pilisszentkereszt területén különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj a ciszterci apátság romjai és annak környezete.

#### 3.3.7.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető (Kb-T)

A település köztemetője tartozik e területfelhasználási egységbe a pilisszántói út mentén.

#### 3.3.7.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület (Kb-Tur)

Pilisszentkereszt területén különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Báró Eötvös Lóránd menedékház és a menedékház előtti tér, valamint a Téry Ödön utcai vízmű melletti terület.

#### 3.3.7.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - Erdészlak (Kb-E)

Pilisszentkereszt területén különleges beépítésre nem szánt terület - Erdészlak a Dobogókőből nyugatra található erdészlak területe.

## 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Pilisszentkereszten a zöldfelületi rendszer elemei:

- a közigazgatási terület nagy részét borító erdőterületek
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei - jelentős kiterjedésű kondicionáló zöldfelületek a közterületeken (például Dobogókőn)
- belterületi zöldterületek (közterületek)
- telken belüli zöldfelületek (különösen Dobogókőn a ligetes faállomány az üdülőtelleken)
- mezőgazdasági területek
- temető zöldfelülete

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken és zöldfelületeken a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, illetve új minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal;
- az ökológiai hálózat részét képező területek természetvédelmi szempontú kezelése, természetközeli növényzav megőrzése;
- beépítésre szánt területeken a legkisebb zöldfelület meghatározása egyes esetekben az OTÉK-ban megengedett értéknél szigorúbban;
- a Pilis értékes, nagy kiterjedésű erdőterületeinek fenntartása;

- A településen a ki nem alakított zöldterületek kijelölése, fenntartása nem indokolt, így a meglévő beerdősült területeket inkább közzöléti erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. A település önkormányzata e területek közösségi jellegét fenn kívánja tartani, ezért sorolja közzöléti rendeltetésű erdőterületbe (nem pedig védelmi erdőterületbe) e területeket.
- Dobogókő területén a ligetes beerdősült sétányok, közterületek, valamint a belterülettől délkeletre fekvő egykori mészegető kemencék környezetének erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználatához igazodik, annak érdekében, hogy e területeken domináló erdősültség a jövőben is fennmaradjon.

Pilisszentkereszt közigazgatási területén a távlati lakó fejlesztési területekhez kapcsolódóan meghatározásra kerül, hogy a belterület délnyugati határában a temető környezetében fekvő 5,14 ha-os falusias területen a lakóterületi fejlesztés legalább 5%-án zöldterületet kell kijelölni. Tekintettel a terület távlati fejlesztési jellegére, a zöldterület pontos helyét jelenleg nem határozza meg a településszerkezeti terv, csupán a kijelölendő zöldterület arányát rögzíti.

## 5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A pilisszentkeresztői táj eddigi alakulásáról, jelenlegi szerkezetéről elmondható, hogy a domináns területhasználat az erdő, amit a településszerkezeti terv is megőriz. A község belterülete mentén egykori zártkerti területek, mezőgazdasági területek fekszenek, amelyek korábban nagyobb kiterjedésűek voltak, ám fokozatosan beerdősültek és e folyamat jelenleg is zajlik. A jelenlegi területhasználatoknak megfelelően a mezőgazdasági területek kertes és általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe soroltak.

A településszerkezeti terv felülvizsgálatának célja a tényleges területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a pilisszentkeresztői tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Az erdők esetében az elsődleges rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik, a természetvédelmi oltalmat élvező területeken pedig olyan területfelhasználási egységeket jelöl a terv, ahol a természeti értékek védelme biztosítható, az épület-elhelyezés a későbbiekben korlátozható.

Jelen felülvizsgálat során a pilisszentkeresztői táj kialakult szerkezete nem változik, mindössze minimális változások történnek. A település belterületéhez nyugati oldalról csatlakozó, jelentős kiterjedésű különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj fejlesztési területből visszalépés történik és a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület. A további változások a tényleges területhasználatához jobban illeszkedő területfelhasználási egység kijelölését szolgálják.

A pilisszentkeresztői tájszerkezet meghatározó eleme a község északi részén fekvő Dobogókő. Dobogókő területét a tényleges területhasználatnak megfelelően jellemzően hétvégi házas és üdülőházas terület területfelhasználási egységbe sorolja a terv. Dobogókő területén a ligetes beerdősült sétányokat, közterületeket a településszerkezeti terv zöld- illetve erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja annak érdekében, hogy a Dobogókő területén domináló erdősültség, a magas zöldfelületi arány a jövőben is fennmaradjon.

### 5.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Pilisszentkereszt táj- és természetvédelmi értékei a következők:

- Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek:
  - Natura 2000 terület;
- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
  - Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
  - ex lege védett természeti értékek (források, barlangok)<sup>1</sup>
  - ökológiai hálózat magterületének övezete;
  - ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete;

<sup>1</sup> Az ex lege védett értékek pontos felmérése egyelőre nem történt meg, így adatszolgáltatás hiányában a szerkezeti tervlapon csupán tájékoztató jelleggel kerültek feltüntetésre a hatályos településszerkezeti terv alapján.

- ökológiai hálózat pufferterületének övezete;
- tájképvédelmi terület övezete.

A védelem alatt álló területeken cél:

- az európai jelentőségű illetve egyéb természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító területfelhasználás kijelölése:
  - tájképi egység megőrzésének biztosítása;
  - új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területek ne kerüljenek kijelölésre - különösen Natura 2000 területeken és az országos ökológiai hálózat övezeteinek területén;
  - olyan területfelhasználási egység kerüljön kijelölésre, amelynek területén a helyi építési szabályzat korlátozhatja az épület-elhelyezést.

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

A szerkezeti terven tájékoztató elemként kerültek feltüntetésre a védett értékek, mint más jogszabály által meghatározott értékek.

### 6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Pilisszentkereszten 4 db országos védelem alatt álló műemlék építmény található.

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom	Fő utca	626,627	7237
2.	Ciszterci apátság romjai	Külterület - romterület	2/3, 02/4, 02/5, 05/1, 05/2	7200
3.	Menedékház	Dobogókő, Téry Ödön utca	1014/1	7198
4.	Mészégető kemence	Külterület	094/1, 090/1	9552

#### Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom ex-lege védett műemléki környezete	628/2, 625/1-2, 429, 411, 537/2	
2.	Ciszterci apátság romjainak műemléki környezete	02/6, 02/10, 02/36-90, 02/92-99, 02/101,02/133, 634, 011/74-94	
3.	Menedékház műemléki környezete	1014/2	
4.	Mészégető kemence műemléki környezete	090/5, 086/6, 094/2, 249, 251, 252, 253, 087,	

### 6.2. HELYI VÉDELEM

Pilisszentkereszt község településképi rendelete rendelkezik az épített környezet helyi védelméről.

*A település helyi területi védelem alatt álló területei:*

TV-1. - helyi jelentőségű védett terület

*A település helyi egyedi védelem alatt álló „elemei”*

S.sz.	helyszín, elnevezés	HRSZ	Egyedi védelemmel érintett elem
V-1.	Fő út	622	tájház
V-2.	Fő út	429	egykori iskola
V-3.	Kálvária stáció	097/11	Kálvária stáció

V-4.	Fő út	537/2	boltozott híd
V-5.	Fő út	559	tornácos parasztház

### 6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK / RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint Pilisszentkereszten a következő régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

#### Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	11174	Pilisi apátság
2.	11175	Dobogókő
3.	11176	Pilisszentkereszt 3. lh.
4.	59297	Sportpálya
5.	59298	Patak-menti földek
6.	67031	Országút (Római út)
7.	67033	Zsivány sziklák
8.	67035	Mélyút I.
9.	67037	Kálvária hegy
10.	67091	Mélyút II.

Pilisszentkereszt község közigazgatási területén belül 1 kiemelten védett régészeti lelőhely található:

lelőhely azonosító	helyszín, elnevezés	jellege	kora	Védés
11174	Pilisi apátság	<ul style="list-style-type: none"><li>Temető</li><li>Kolostor</li><li>Vízmű</li><li>Malom</li><li>Kolostor</li><li>Sírkő</li><li>Telepnyom</li><li>Kolostor</li><li>Faragott kő</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Középkor</li><li>Középkor</li><li>Középkor</li><li>Középkor</li><li>Késő középkor</li><li>Római kor</li><li>Árpád-kor</li><li>Középkor</li><li>Késő Árpád-kor</li></ul>	

## 7. KÖZLEKEDÉS

### 7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

#### 7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

##### 7.1.1.1. Országos mellékutak

Meglévő:

*Összekötő utak:*

1111. j. Budakalász - Dobogókő - Esztergom összekötő út, útkategória: K.V.C.

*Bekötő utak:*

11115 j. Dobogókő bekötőút

11108. j. Pilisszántó bekötő út, útkategória: K.V.C.

#### 7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

##### 7.1.2.1. Helyi főutak:

Meglévő, megmaradó

*II. rendű belterületi főutak:*

- Pomázi út - Dobogókői út (1111 j. összekötőút), útkategória: B.IV.b.C.

- Pilisszántói utca - Fő út (11108. j. bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.
- Téry Ödön utca (11105 j. bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.

#### 7.1.2.2. Helyi mellékutak

A településen sem meglévő, sem tervezett gyűjtőúti nyomvonal nincs. A helyi mellékúthálózat kiszolgáló utakból épül fel, amelyek útkategóriája: B.VI.d.C.

A Forrás utca Orgona utca - Fő út közötti szakasza tekinthető e település számára főbb kiszolgáló útnak, amelynek útkategóriája B.VI.c.C.

### 7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

#### 7.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbuszos közlekedést érintő tervezett elem nincsen.

### 7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

Önálló, kétirányú kerékpárút a Szabadság téren (Pomázi út - Dobogókői út - Fő út csomópontban a gyógyszerár oldalán).

### 7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Településszerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani.

### 7.5. PARKOLÁS

A községben megjelenő út létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó.

## 8. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területfelhasználások megváltoztatását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok, illetve a közművesítés lehetőségét is érintő természeti adottságok. Közműves szempontból természeti adottságok közül a hidrológiai, geológiai adottságokat, a környezetvédelmi igényeket, elvárásokat kell figyelembe venni, valamint a műszaki adottságokat kell kezelni, azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, továbbá azokat, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

#### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális ivóvízvezeték
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Vízminőség-védelmi területek
- Nyílt karsztos területek
- Források, forrás-foglalások területei

#### 2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvíztisztító telep és 300 (150) m-es védőtávolsága
- Szennyvízátemelők védőtávolsága
- Gerinc szennyvízgyűjtő vezeték nyomvonala és műtárgyai

#### 3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval

- Felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyások, vízmosás 3-3 m-es meder karbantartási sávval

#### 4. Energiaellátás

##### Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

##### Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Nagyközép-nomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 9-9 m-es biztonsági övezetével
- Települési gázfogadó állomás és nyomáscsökkentő műtárgy

#### 5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönten a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település fejlesztési területein a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre áll. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelemet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Egyes speciális fekvésű helyen megvalósításra kerülő beépítésre nem szánt terület esetén ettől eltérő közművesítési kötelemet is meghatározható, erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat ad útmutatást. Ebbe a csoportba tartoznak a felszín alatti vízkészletek védelmét szolgáló speciális követelmények. A település nyílt karszt feletti fekvése, továbbá a vízminőség védelmi területek övezetén a szennyvizek elvezetésére kezelésére vonatkozóan szigorúbb követelményeket kell előírni.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, részben a korábbi hatályos tervből fenntartott fejlesztéseknél, részben az új javasolt fejlesztéseknél, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni.



## 9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítése során elsődleges szempont Pilisszentkereszt tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

### *A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem*

- A település állandó vízfolyása a Dera-patak és a Kovács-patak, emellett időszakos vízfolyások keresztezik még területét.
- Pilisszentkereszt a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található a területén.
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, így a meglévő zöldsávok és természetközeli állapotú területek megőrzése elsődleges feladat.
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása is fontos.

### *A levegő tisztaságának védelme*

- A levegő minőségét Pilisszentkereszten a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a lakossági tüzelés, és a közlekedés határozza meg.
- A település levegőminősége jó, amihez hozzájárulnak a községet övező erdőterületek és a település belterületének magas zöldfelületi aránya, ami megőrzendő.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.

### *Hulladékkezelés*

- Kommunális hulladéklerakó nem működik Pilisszentkereszten, a kommunális hulladék elszállítása, a szelektív hulladékgyűjtés megoldott.
- A folyékony hulladékok kezelése a település két szennyvíztisztító telepén megoldott (belterület és Dobogókő).

### *Zaj-és rezgésvédelem*

- Zajterhelés Pilisszentkereszt estében a közlekedésből származhat, zajkibocsátással járó ipari üzem a településen nem üzemel.

## 10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

### 10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- Országos mellékutak 50-50 m

### 10.2. KÖZMŰSZOLGÁLTATÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ KORLÁTOZÁSOK

#### VÍZELLÁTÁS

- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

#### SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

- Szennyvíztisztító telep és 150 m-es védőtávolsága
- Szennyvízátemelők védőtávolsága

#### FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval
- Felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyás 3-3 m-es meder karbantartási sávval

## **ENERGIAELLÁTÁS**

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel

## **FÖLDGÁZELLÁTÁS**

- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 9-9 m-es biztonsági övezetével
- Települési gázfogadó állomás és nyomáscsökkentő műtárgy

## **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

## **10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK**

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb szintű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

### **Táji- és természeti védelem**

- Natura 2000 hálózat
- Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
- Ex lege védett értékek
- Ökológiai Hálózat:
  - o Magterület övezete,
  - o Ökológiai folyosó övezete,
  - o Pufferterület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete

### **Örökségvédelem**

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”
- Régészeti területek

## .../2020. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)<sup>2</sup>

### 1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalcát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

#### Fejlesztési területek (14,72 ha)

- A Dera-patak menti 2,35 ha-os különleges terület - sportterület, valamint a Dera-patak Kovács-patakba torkolata mellett levő 1,0 ha-os különleges terület - turisztikai terület.
- A Szőlő utca menti (Tavas utca feletti) 4,84 ha-os, valamint a Pataksor menti 2,78 ha-os falusias lakóterület.
- A Pilisszántói út és a Kossuth Lajos utca közötti 1,4 ha-os lakóterület.
- Dobogókő területén 2,54 ha-os hétvégi házas terület a József Attila utca mentén.

A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem fog biztosítani. E területek beépítésének a megindulása a fejlesztés háttérének tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése után javasolt.

#### Távlati fejlesztési terület (7,27ha):

- A belterület délnyugati határában a temető környezetében fekvő 5,14 ha-os falusias lakóterület. A kialakítandó távlati lakó fejlesztési terület további 5%-án zöldterületet kell kiszabályozni a meglévő, településszerkezeti tervlapon jelölt 1700 m<sup>2</sup>- es zöldterülethez kapcsolódóan. A zöldterület pontos helyének meghatározása jelenleg nem cél, ezt a későbbiekben a szabályozási jog biztosításával, a terület részletes szabályozása során kívánja az önkormányzat meghatározni.
- A Dera-patak menti 2,13 ha-os különleges terület - rekreációs terület.

### 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás,
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás,
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

<sup>2</sup>A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. melléklet 10. és 4. melléklet 1.1.2. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a változással érintett területek. A változással érintett területek sraffozott jelöléssel kerültek ábrázolásra. A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklet 1.1.1. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a már kialakult beépített és nem beépített területek (fejlesztési területek). A fejlesztési területek fekete négyzetes körvonalú jelöléssel kerültek ábrázolásra. A távlati fejlesztési területeket sárga négyzetes körvonal jelöli.

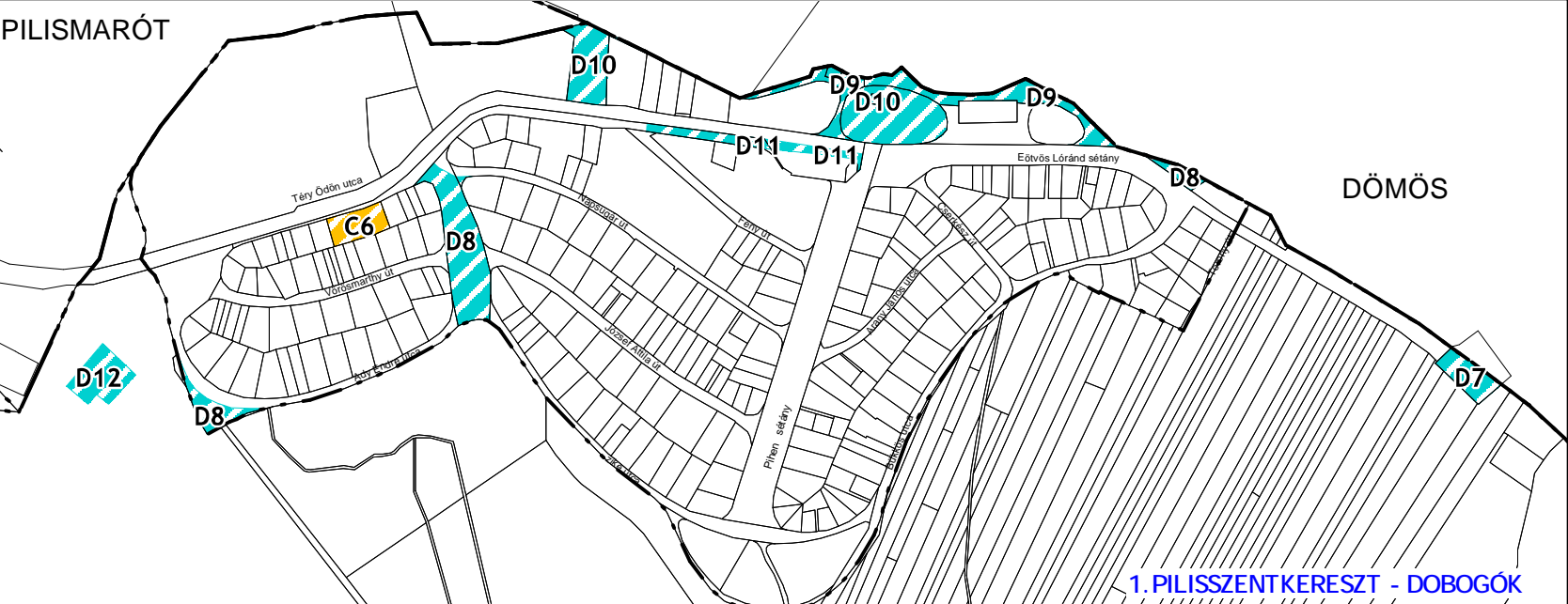
Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
<b>Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás</b>						
A1	Zöldterület - Közkert	6,0	Falusias lakóterület	2,4	0,53	<b>-1,91</b>
<b>Indoklás:</b> A Dera-patak mentén és a belterület lakóterületi tömbbelsőiben a hatályos településszerkezeti terv kisméretű, elaprózott közterületeket jelöl, azonban a zöldterületek elhelyezkedése és nagysága nem teszi lehetővé a közterületek kialakítását, így a területek falusias lakóterületbe kerülnek. A Dera-patak menti zöldterületek helyett a Fő út menti településközponti területek mentén, egy területre összevonva kerül kijelölésre egy új közkert (B3 változás). A Pilisszántói út menti és a Tavasz utcai tömbök zöldterületeit helypontosítás miatt differenciálva jelöli a településszerkezeti terv (B8, D15 változás).						
A2	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	Falusias lakóterület	2,4	1,4	<b>-3,64</b>
<b>Indoklás:</b> A település természeti és domborzati adottságaiból adódóan a lakóterületi fejlesztései korlátozottak. Új lakóterületi fejlesztés a Tavasz utca - Szőlő utca környezetében jelenleg beépítetlen területen valósítható meg.						
A3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj	3,2	Falusias lakóterület	2,4	1,51	<b>-1,21</b>
<b>Indoklás:</b> A területen az elmúlt évek során nem történt fejlesztés, így a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterületi fejlesztés került kijelölésre a Pataksor mentén. (A C4-es területtel együtt kezelendő változás.)						
A4	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	6,0	Településközpont terület	0,5	0,02	<b>-0,11</b>
<b>Indoklás:</b> A területfelhasználás váltás telekhatár korrekció miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. Az épület egy rész belelóg a vízgazdálkodási területbe, így 165 m <sup>2</sup> településközpont terület területfelhasználásba kerül. (A B7-es területtel együtt kezelendő változás.)						
<b>Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás</b>						
B1	Hétvégiházias terület	-	Kertes mezőgazdasági terület	-	4,06	-
<b>Indoklás:</b> A hatályos településszerkezeti tervhez képest a hatályos helyi építési szabályzatban eltérő, egymásnak ellentmondó területfelhasználási területbe sorolt terület. Mivel a hatályos szabályozást tekintjük alapnak, így e területeken biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.						
B3	Településközpont terület	0,5	Zöldterület - Közkert	6,0	0,31	<b>1,71</b>
<b>Indoklás:</b> A település területfelhasználását vizsgálva célszerű az új zöldterületeket koncentráltan kijelölni. Az új zöldterületek a hatályos településrendezési eszközökön szereplő közkert bővítésével kerületek kijelölésre a Fő út menti településközpont területek mellett.						
B4	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3,0	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6,0	1,30	<b>3,90</b>
<b>Indoklás:</b> A területen nem szükséges nagy intenzitású beépítési lehetőség biztosítása, így az különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.						
B5	Különleges beépítésre szánt terület - Történeti táj	1,5	Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj	3,2	2,68	<b>4,56</b>
<b>Indoklás:</b> A területen nem szükséges nagy intenzitású beépítésre lehetőség biztosítása, így az különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.						
B6	Különleges beépítésre szánt terület - Honvédelmi terület	1,5	Védelmi erdőterület	9,0	0,40	<b>3,00</b>
<b>Indoklás:</b> A területet erdő borítja, az Országos Erdőállomány Adattár is erdőként tartja nyilván, így védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.						
B7	Településközpont terület	0,5	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	6,0	0,00	<b>0,00</b>
<b>Indoklás:</b> A területfelhasználás váltás telekhatár korrekció miatt szükséges az egykori Pilath Hotel területén. A telek hátsó része a Kovács-patak partja, így 45 m <sup>2</sup> vízgazdálkodási terület területfelhasználásba kerül. (Az A4-es területtel együtt kezelendő változás.)						

B8	Falusias lakóterület	2,4	Zöldterület - Közkert	6,0	0,33	1,19
Indoklás: A Pilisszántói út menti, valamint a Tavasz utca feletti tömbbelsőben a szabályozás során a tömböt feltáró út nyomvonala módosult, így a zöldterület áthelyezésre került a Pilisszántói út mellé, illetve a Tavasz utcai tömbbelsőben (Az A1-es területtel együtt kezelendő változás.)						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Településközpont terület	0,5	Intézmény terület	1,5	2,01	2,01
Indoklás: Pilisszentkereszt területén az intézményi, oktatási, nevelési célt szolgáló területek (iskola, óvoda, művelődési ház, büntetés-végrehajtási intézet) településközponti területbe soroltak. Az OTÉK lehetőséget ad intézményi terület kijelölésre, így a funkciók szempontjából előnyösebb annak egységes intézményi területként történő besorolása.						
C2	Településközpont terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	2,15	4,09
Indoklás: A településen a Fő út mentén a római katolikus templom környezetében található településközponti funkciók (szlovák ház, polgármesteri hivatal). A területen nem indokolt a településközpont terület ily mértékű növelése, így a tényleges területfelhasználásnak megfelelő falusias lakóterület került kijelölésre.						
C3	Kertvárosias lakóterület	2,7	Falusias lakóterület	2,4	5,15	-1,55
Indoklás: A település területhasználatát vizsgálva a lakóterületek jellemzően falusias lakóterületek, a településen nem indokolt a kertvárosias lakóterületi területfelhasználás, így a falusias lakóterületi átsorolás a település szerkezetének megfelelően került meghatározásra. A határozat 2. melléklet 1. fejezetében meghatározottak szerint a kialakítandó falusias lakóterület 5%-án zöldterületet kell kiszabályozni. A zöldterület pontos helyének meghatározása jelenleg nem cél, ezt a későbbiekben a szabályozási jog biztosításával, a terület részletes szabályozása során kívánja az önkormányzat meghatározni.						
C4	Különleges beépítésre szánt terület - Történeti táj	1,5	Falusias lakóterület	2,4	1,30	1,17
Indoklás: A területen az elmúlt évek során nem történt fejlesztés, így a meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan új lakóterületi fejlesztés került kijelölésre a Pataksor mentén. (Az A3-as területtel együtt kezelendő változás.)						
C5	Falusias lakóterület	-	Intézmény terület	-	0,24	-
Indoklás: Lásd B1-es indoklás.						
C6	Hétfélig házas terület	3,0	Üdülőházas terület	2,7	0,33	-0,10
Indoklás: A terület a dobogókői Platán Panzió telke, mely funkciójában és beépítési intenzitásában az üdülőházas területekhez tartozik, így a területfelhasználás változás a meglévő adottságok figyelembe vételével történt.						
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Közlekedési terület	-	Zöldterület - Közkert	-	0,16	-
Indoklás: Lásd B1-es indoklás.						
D2	Védelmi erdőterület	-	Kertes mezőgazdasági terület	-	0,09	-
Indoklás: Lásd B1-es indoklás.						
D3	Zöldterület - Közkert	6,0	Közlekedési terület	0,6	0,23	-1,24
Indoklás: A terület a Pipacs utca folytatásában lévő beerdősült közterületi út. A terület besorolása a tervezett funkcióknak megfelelően történt.						
D4	Különleges beépítésre nem szánt terület - Történeti táj	3,2	Mezőgazdasági terület	3,7	19,43	9,72
Indoklás: A település önkormányzata nem tart igényt ekkora kiterjedésű különleges beépítésre nem szánt történeti táj területfelhasználású fejlesztési terület kijelölésére, így abból a tényleges területhasználathoz illeszkedő általános mezőgazdasági terület javára visszalép.						
D5	Zöldterület - Közkert	6,0	Védelmi erdőterület	9,0	0,21	0,63
Indoklás: A Pilisszántói út melletti területek jellemzően beerdősültek, így a tényleges használathoz igazodóan védelmi erdőterület besorolást kapnak.						

D6	Zöldterület - Közkert	6,0	Közjóléti erdőterület	9,0	1,86	5,58
Indoklás: A falu déli határában elhelyezkedő terület jellemzően beerdősült, inkább közjóléti erdő funkciót tölt be, mint zöldterületit.						
D7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hírközlési terület	3,2	Közmű terület	0,6	0,37	-0,96
Indoklás: A területeken hírközlési létesítmények (antennák) állnak, amelyek közműterület besorolása jobban illeszkedik a tényleges területhasználathoz.						
D8	Zöldterület - Közkert	6,0	Védelmi erdőterület	9,0	1,45	4,35
Indoklás: Dobogókő területén e beerdősült terület védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználathoz jobban illeszkedik. A terület a Dobogókőt körülvevő védelmi erdőterületnek szerves része, annak egy nyúlványaként nyúlik be Dobogókőre.						
D9	Zöldterület - Közkert	6,0	Közjóléti erdőterület	9,0	0,97	2,91
Indoklás: Dobogókő területén a ligetes beerdősült sétányok (például József Attila utca és Vörösmarty utca között fekvő sétány), közterületek erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása a tényleges területhasználathoz jobban illeszkedik. Az önkormányzat a területek közösségi jellegét megőrzendő, közjóléti erdő területfelhasználásba sorolta a területeket.						
D10	Zöldterület - Közkert	6,0	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	1,60	-4,48
Indoklás: A Dobogókőn elhelyezkedő két terület klasszikus közkert funkciót nem tölt be, nem is közterület, emellett több turisztikai, vendéglátó funkciójú épület is áll rajtuk (pl. Eötvös Lóránd menedékház). A fentiekből adódóan zöldterület (közterület) besorolása nem indokolt, a területek különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület területfelhasználási egységbe kerülnek.						
D11	Zöldterület - Közkert	6,0	Közlekedési terület	0,5	0,37	-2,04
Indoklás: Dobogókőn a zöldterületek és a közúti közlekedési területek racionalizálása történik, ennek részeként a módosítási területen zöldterület helyett közúti közlekedési terület kerül kijelölésre.						
D12	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hírközlési terület	3,2	Különleges beépítésre nem szánt terület - Erdészlak	3,2	0,44	0,0
Indoklás: A területen egy erdészház áll, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.						
D13	Védelmi erdőterület	9,0	Mezőgazdasági terület	3,7	3,08	-16,32
Indoklás: A módosítással érintett, a falu keleti határában elhelyezkedő telkeket az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így a környező területekkel egységes kezelés érdekében az azokkal megegyező korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kerülnek besorolásra.						
D14	Zöldterület - Közkert	6,0	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0,47	-0,47
Indoklás: A Tavas utca - Pomázi út között található terület napjainkban is egy mezőgazdasági művelés alatt álló terület, amit az Önkormányzat a későbbiekben sem kíván zöldterületként fenntartani, így az átsorolás a tényleges területhasználatnak megfelelő.						
D15	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	Zöldterület - Közkert	6,0		0,35
Indoklás: A Tavas utca felett található tömbfeltárás során mind az úthálózat, mind a zöldterületi rendszer újragondolásra került az élehető telekstruktúra kialakítása végett, így a zöldterület kialakítására a Szőlő utca északi részén, a telekhatárok végén került sor.						
D16	Vízgazdálkodási terület - Vízfolyás	6,0	Közlekedési terület	0,6	0,12	-0,65
Indoklás: Az átsorolás a Cserfa utca folytatásában fekvő lakóterületek közterületi kapcsolatát biztosítja, a vízgazdálkodási terület átsorolása mellett biztosítani kell a terület megfelelő csapadékvíz-elvezetését.						
<b>BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:</b>						<b>10,48</b>

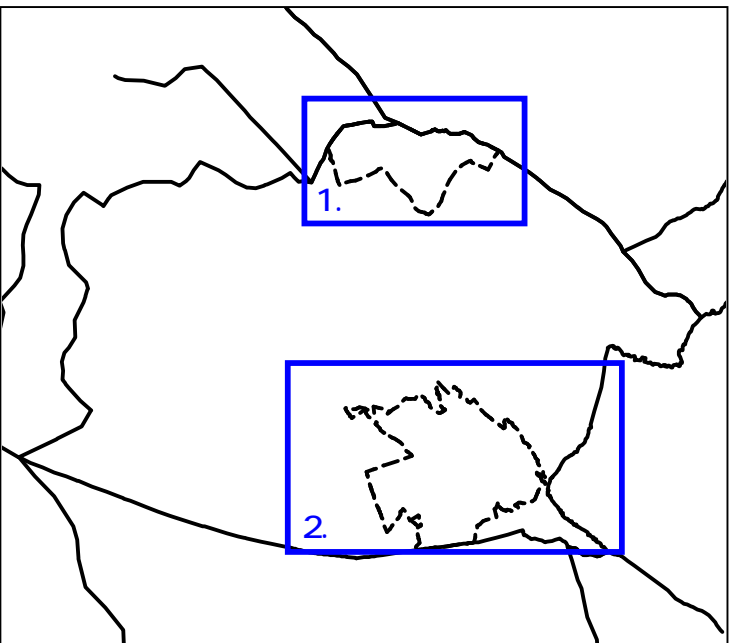


PILISMARÓT



DÖMÖS

1. PILISSZENTKERESZT - DOBOGÓK



JELMAGYARÁZAT

- A - Beépítésre nem szánt területb l új beépítésre szánt területbe való átsorolás
- B - Beépítésre szánt területb l beépítésre nem szánt területbe való átsorolás
- C - Beépítésre szánt területeken belül történ átsorolás
- D - Beépítésre nem szánt területeken belül történ átsorolás



VÖLGYZUGOLY Területfejleszt és Tervező Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 1-439-0490, 70-938-3221, 20-913-8575

PILISSZENTKERESZT  
VÁLTOZÁSOK

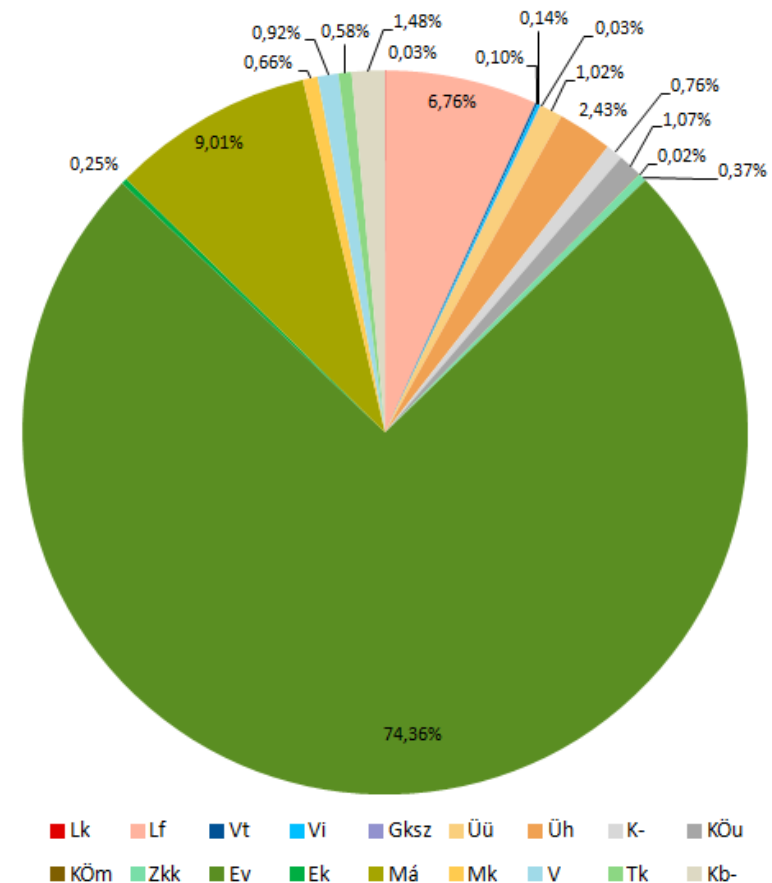




## .../2020. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG					
Területfelhasználási kategória		ha		%	
Beépítésre szánt terület					
Lk	Kisvárosias lakóterület	0,59		0,03%	
Lf	Falusias lakóterület	116,27		6,76%	
Vt	Településközpont terület	1,75		0,10%	
Vi	Intézményi terület	2,36		0,14%	
Gks	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,56		0,03%	
Üü	Üdülőházas terület	17,49		1,02%	
Üh	Hétvégi házas terület	41,81		2,43%	
K-F	Fogadó terület	2,18	13,11	0,13%	0,76%
K-Rek	Rekreációs terület	2,18		0,13%	
K-Sp	Sportterület	2,62		0,15%	
K-Szt	Szennyvíztisztító terület	0,85		0,05%	
K-Tur	Turisztikai terület	5,29		0,31%	
Beépítésre nem szánt terület					
KÖm	Közmű terület	0,38		0,02%	
KÖu	Közüti közlekedési terület	18,32		1,07%	
Zkk	Zöldterület - közkert	6,39		0,37%	
Ev	Védelmi erdőterület	1278,80		74,36%	
Ek	Közzétér rendeltetésű erdőterület	4,35		0,25%	
Má	Általános mezőgazdasági terület	154,91		9,01%	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	11,33		0,66%	
V	Vízgazdálkodási terület	15,87		0,92%	
Tk	Természetközeli terület	10,02		0,58%	
Kb-Tt	Történelmi táj	22,0	25,44	1,28%	1,48%
Kb-T	Temető	1,33		0,08%	
Kb-Tur	Turisztikai terület	1,67		0,10%	
Kb-E	Erdészeti terület	0,45		0,03%	
Közigazgatási területe		1720,55 ha			

Category	Value
Ev	74,36%
Má	9,01%
Lf	6,76%
Kb-T	1,48%
Üh	2,43%
Üü	1,02%
Vt	0,10%
Vi	0,14%
Gks	0,03%
Üh	0,03%
K-Tur	0,31%
K-Szt	0,05%
K-Sp	0,15%
K-Rek	0,13%
K-F	0,13%
Kb-E	0,03%
Kb-Tur	0,10%
Kb-T	0,08%
Kb-Tt	1,28%
Tk	0,58%
V	0,92%
Mk	0,66%
Ek	0,25%
Zkk	0,37%
KÖu	1,07%
KÖm	0,02%



**.../2020. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA****1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: MATrT) szabályai alapján kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) tartalmazza. Pilisszentkereszt településszerkezeti terve a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak az alábbiak szerint felel meg:

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	153,28 <sup>3</sup>	114,96 (75%)	131,48 (85,78%)	16,82	✓
Erdőgazdálkodási térség	1264,68 <sup>3</sup>	-	-	-	-
Az MATrT alapján az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. Az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 2.1. Országos övezetek c. fejezet, valamint a mellékelt Erdők övezete tervlap mutatja be.					
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	40,14 <sup>3</sup>	-	-	-	-
A térség területét különleges beépítésre nem szánt történeti táj és általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.					
Kertes mezőgazdasági térség	5,44 <sup>3</sup>	-	-	-	-
A térség területe kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt, így beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe tartozik. Új beépítésre szánt terület kijelölése a térségben nem történt					
Települési térség	252,05 <sup>4</sup>	-	-	-	-
A települési térség területe jelen felülvizsgálat során nem növekedett, az új beépítésre szánt területek kijelölése a települési térség területén történt.					
Sajátos területfelhasználású térség	4,95 <sup>3</sup>	-	-	-	-
A térség területe különleges turisztikai terület, valamint különleges szennyvíztisztító terület területfelhasználási egységbe sorolt.					

<sup>3</sup>A térség területéről pontos adat nem áll rendelkezésre, így ez az adat a Tervezők által méréssel megállapított érték.

<sup>4</sup>Az MATrT 8. mellékletében meghatározott területnagyság.

## 2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

### 2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Ökológiai hálózat magterületének övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Erdők övezete

Az övezet területét a településszerkezeti terv 98,48%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja.

Erdők övezetének terület (ha)	Erdők övezetének azon része, amelyet az Ország Szerkezeti Terve nem sorol települési térségbe (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
1275,1	1270,96	1207,41 (95%)	1251,69(98,48%)	✓

- Tájképvédelmi terület övezete

Az övezet területén a tájba illeszkedés szabályairól a helyi építési szabályzat rendelkezik.

- Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédellemmel érintett területeket a szerkezeti tervlap tartalmazza.

### 2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.§ (3) bekezdése előírja: Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Pilisszentkereszt településszerkezeti tervében új beépítésre szánt területek kijelölése történik. Az alábbi táblázatban egyenként kerülnek bemutatásra az egyes új beépítésre szánt területek, illetve az azokkal kapcsolatban kijelölt zöldterületek.

Változás ssz.	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Új zöldterület kijelölés (sorszama)	Új zöldterület nagysága (ha)
A1	Lf	0,53	0,0265	Zkk (B3)	0,99
A2	Lf	1,40	0,07	Zkk (D15)	
A3	Lf	1,51	0,0755	Zkk (B3)	
A4	Vt	0,02	0,001	Zkk (B8)	

**Megjegyzés:** Mind a négy változás esetében az új zöldterület kijelölése a területek közvetlen környezetében nem, vagy csak részben valósítható meg, mind a területek elhelyezkedése és a kijelölni kívánt zöldterületek nagysága miatt. A település területfelhasználását vizsgálva célszerű az új zöldterületeket koncentráltan kijelölni. Az új zöldterületek a hatályos településrendezési eszközökön szereplő közkert bővítésével kerültek kijelölésre a Fő út menti településközponti területek mellett. A Tavaszi utca felett valamint a Pilisszántói úti tömb feltárásánál a zöldterületek áthelyezésre kerültek (B8, D15).

A MATrT 37. §-a szerint a Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

MATrT 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A településen kijelölt új falusias lakóterületek a település szövetéhez illeszkednek, a BATrT szerint települési térségbe tartoznak. A kijelölésük táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, valamint a lakóterületek ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás lehetővé teszi a fejlesztést. A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb nem kerülhetnek kijelölésre új beépítésre szánt területek.

## .../2020. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

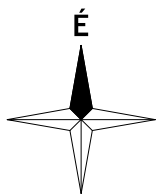
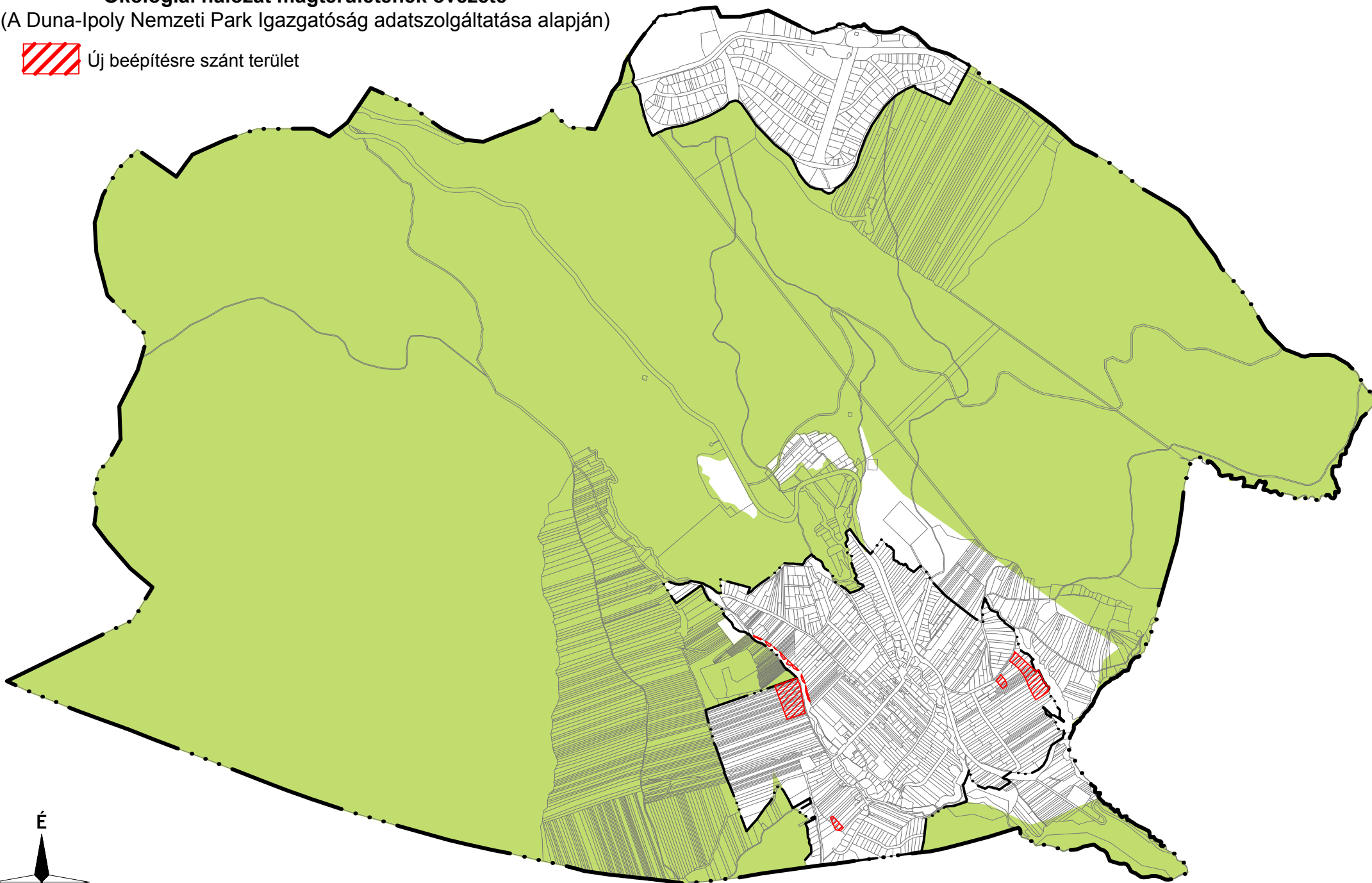
A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések).

# Ökológiai hálózat magterületének övezete

(A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)



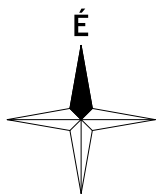
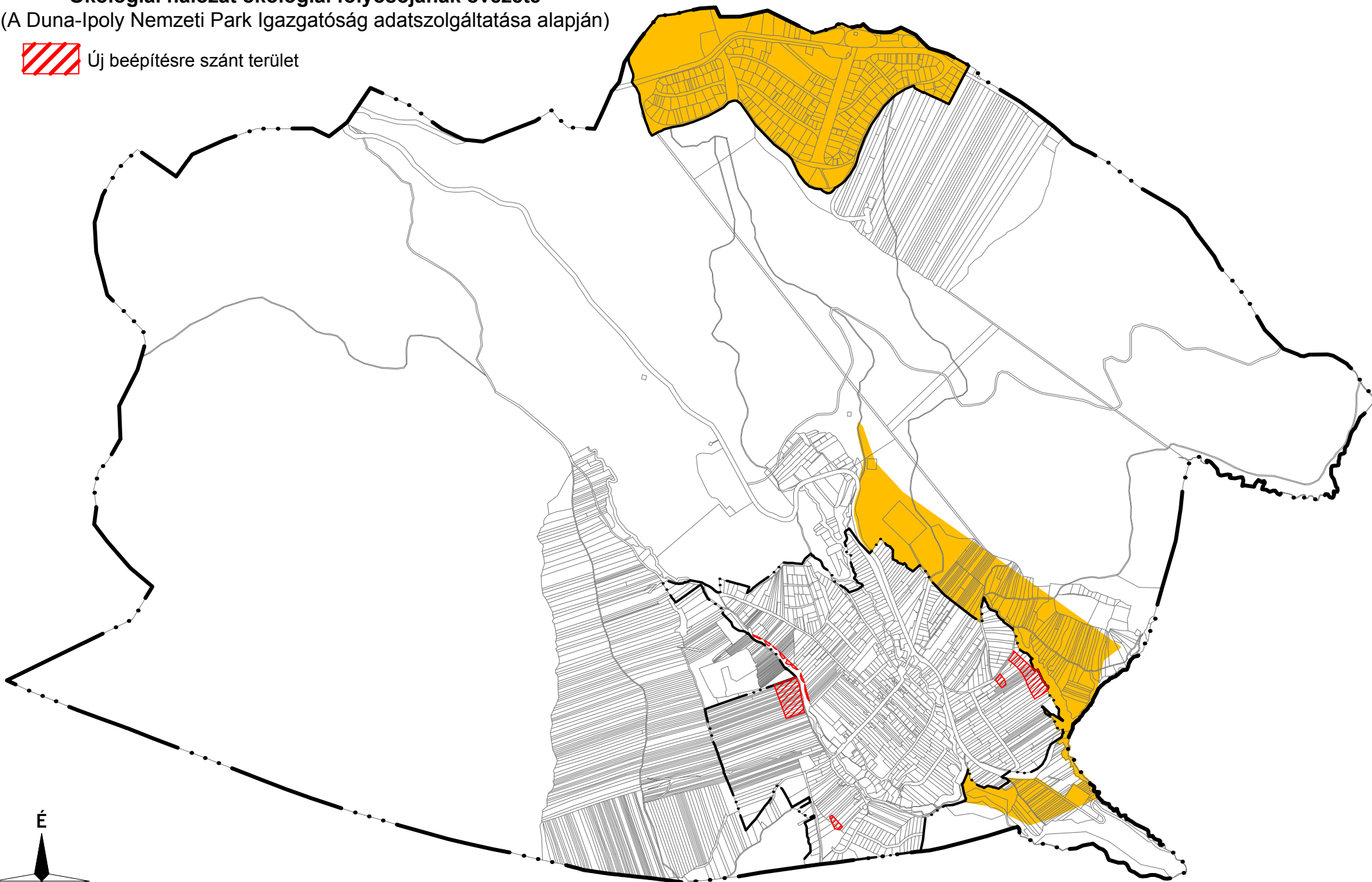
Új beépítésre szánt terület



**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**  
(A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)



Új beépítésre szánt terület

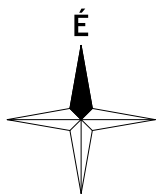
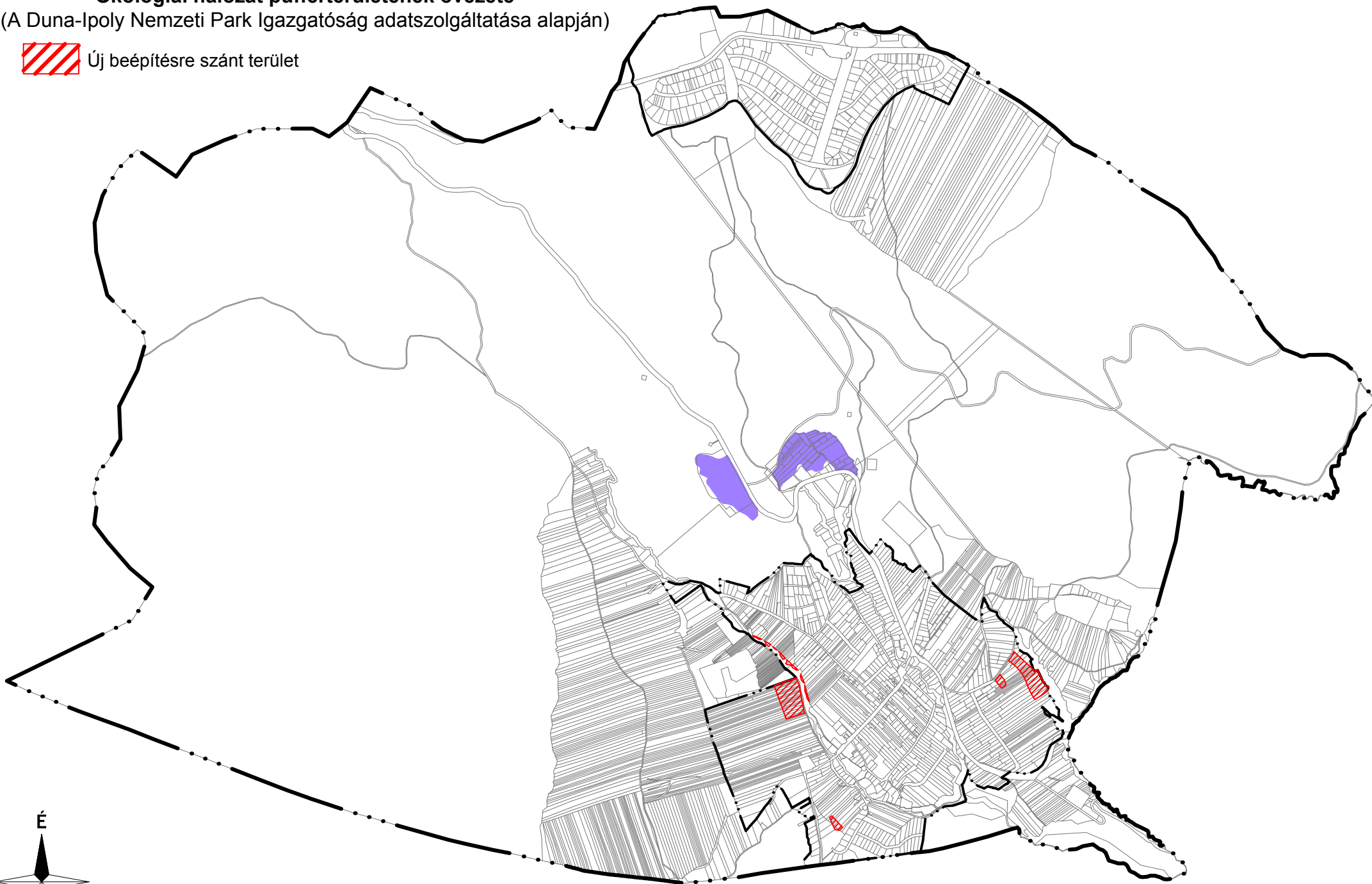




**Ökológiai hálózat puffterületének övezete**  
(A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)



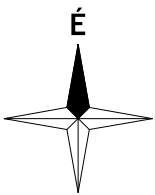
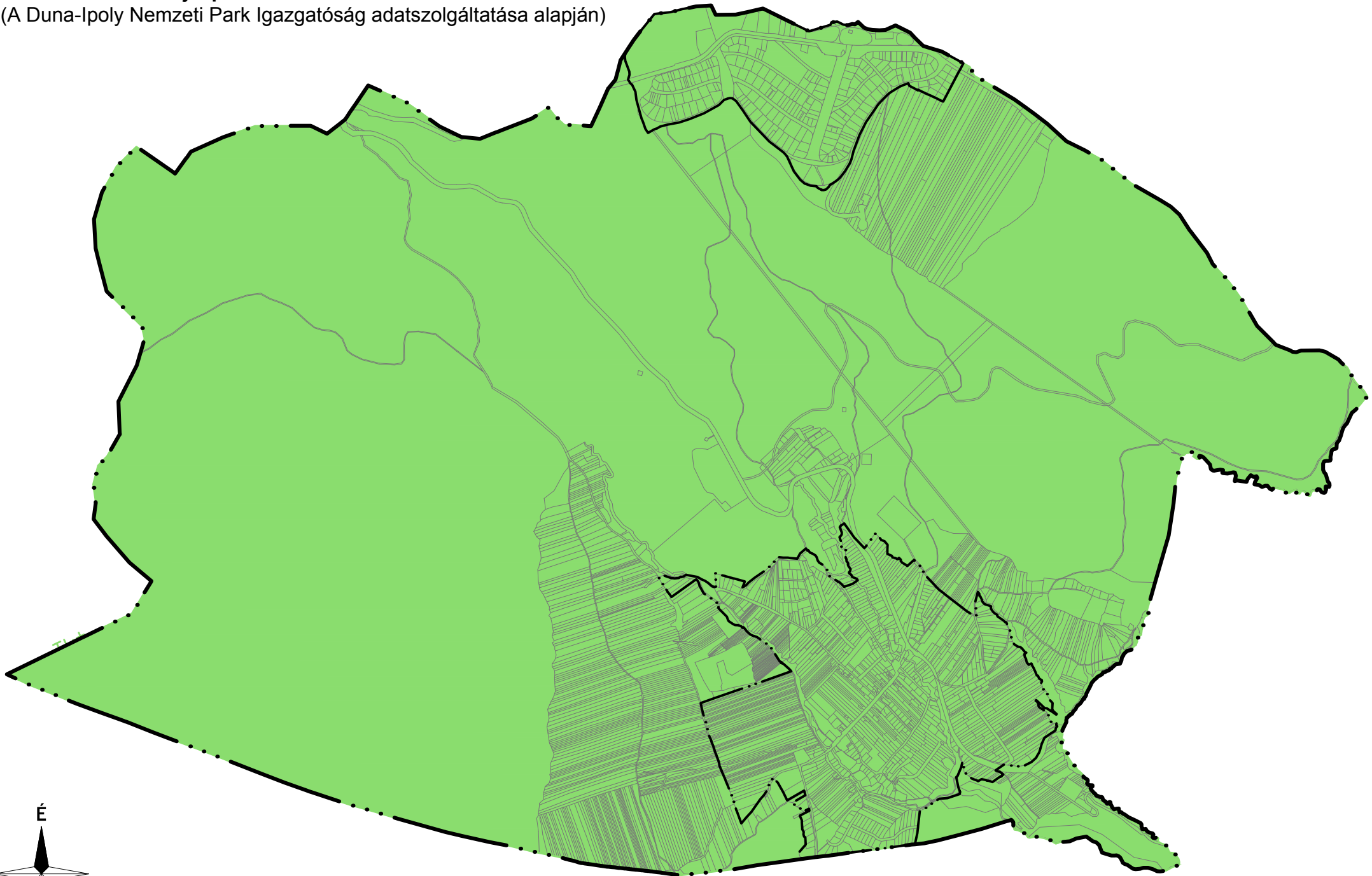
Új beépítésre szánt terület





## Tájképvédelmi terület övezete

(A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)



## Erdők övezete



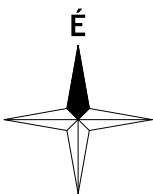
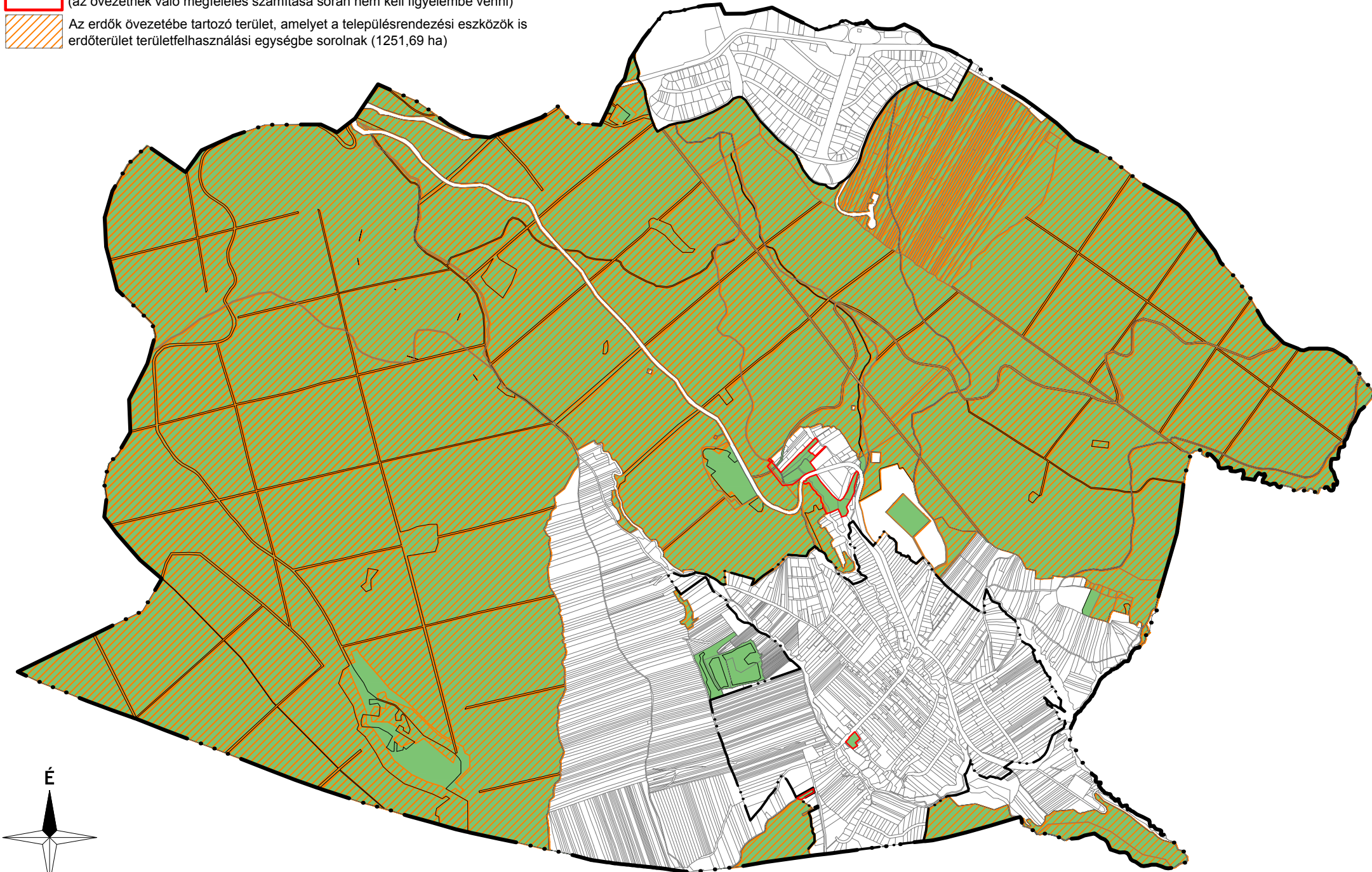
Erdők övezete (1275,1 ha)



Erdők övezetének azon része, amelyet az Ország Szerkezeti Terve települési térségbe sorol (4,14 ha)  
(az övezetnek való megfelelés számítása során nem kell figyelembe venni)

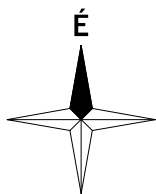
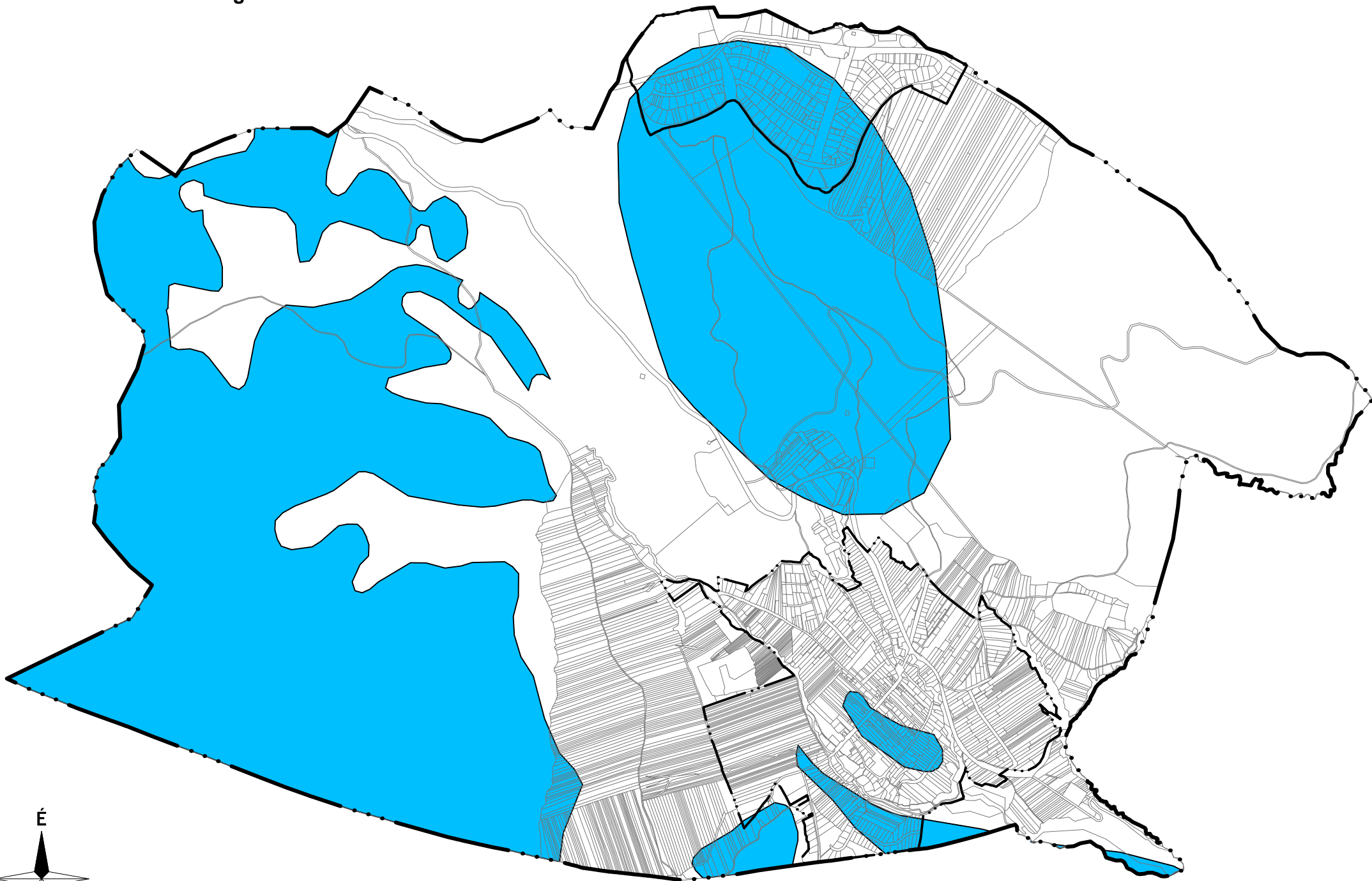


Az erdők övezetébe tartozó terület, amelyet a településrendezési eszközök is  
erdőterület területfelhasználási egységbe sorolnak (1251,69 ha)





# Vízminőség-védelmi terület övezete











## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**PILISSZENTKERESZT ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**...../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Pilisszentkereszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### Általános előírások

#### 1. A szabályzat hatálya

- 1.§** (1) A rendelet hatálya Pilisszentkereszt község közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:  
1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4)  
2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési előírásai  
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek  
(3) A rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

#### 2. Értelmező rendelkezések

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
  - b) **Közlekedési célú közterület vízrendezési célra fenntartott része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során a csapadékvíz-elvezetésről gondoskodni kell.
  - c) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
  - d) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
  - e) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
  - f) **Támfalgarázs:** lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
  - g) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
  - h) **Telekszélesség:** az előkerti telekhatáron mért telekszélesség
  - i) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
  - j) **Út céljára fenntartott terület:** telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.

#### 3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

- 3.§** (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
  - b) belterületbe vonható terület határa, mely egyben övezethatár is;
  - c) szabályozási vonal;
  - d) építési övezet, övezet határa és jele;
  - e) telek be nem építhető része;
  - f) közlekedési célú közterület vízrendezési célra fenntartott része;

- g) közműsáv;
  - h) út céljára fenntartott terület;
  - i) a kötelező megszüntető jel;
  - j) méretezés;
  - k) elővásárlási jog.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- a) közigazgatási határ;
  - b) védőtávolságok;
  - c) művi értékvédelem
    - ca) műemlék épület;
    - cb) műemléki környezet határa;
    - cc) régészeti lelőhely határa;
    - cd) helyi egyedi védelem alatt álló elemek;
  - d) táj- és természetvédelem
    - da) Natura2000 terület határa;
    - db) Nemzeti park határa;
    - dc) fokozottan védett természeti terület határa;
    - dd) ökológiai hálózat magterületének övezete és határa;
    - de) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
    - df) ökológiai hálózat puffertérületének övezete és határa;
    - dg) tájképvédelmi terület határa;
    - dh) ex lege védett természeti érték - barlang;
    - di) ex lege védett természeti érték - forrás;
  - e) környezetvédelem
    - ea) vízminőség-védelmi terület övezetének határa.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

#### **4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 4.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galéria növényzet megőrzendő.
- (3) A település területén a Natura 2000 területek, az országos jelentőségű védett természeti területek és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

#### **5. A környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 5.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőknek gondoskodnia kell.
- (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

#### **6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások**

- 6.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,



- c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvíztisztító és a szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 15.§ előírásai az irányadók.

## **7. Az elővásárlási jog**

- 7.5** Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

## **8. A telekalakítás**

- 8.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, a terület rendeltetésének megfelelő használatára alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
  - (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
  - (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
  - (5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
  - (6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
  - (7) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m<sup>2</sup>.
  - (8) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

# **II. Fejezet**

## **Közlekedés, közműellátás és hírközlés**

### **9. Közlekedés, parkolás**

- 9.5** (1) 8,0 m vagy annál keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (2) Az utakhoz tartozó burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
  - (3) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület vízrendezési célra fenntartott részén gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubeajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható, ha az a csapadékvíz-elvezető árok vízszállító képességét nem korlátozza.
  - (4) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy
    - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
    - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
    - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése,
    - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
  - (5) Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
  - (6) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén
    - a) az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelent ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, melyeken a várakozóhelyek - a rendeletben meghatározott mértékben - közterületen is biztosíthatók.
    - b) intézmény terület építési övezeteiben elhelyezett közoktatási intézmény esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek száma 50%-kal csökkenthető.

### **10. A közműellátás általános előírásai**

- 10.5** (1) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

- b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
  - c) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - d) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - e) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - f) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
  - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
  - b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

## 11. A közművesítés mértékének előírása

- 11.§** A közművesítettség mértékének feltételei:
- a) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - b) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - c) beépítésre szánt területen - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - a teljes közműellátás biztosított - mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
  - d) beépítésre nem szánt területen övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított.

## 12. Vízellátás

- 12.§** Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## 13. A szennyvízelvezetés

- 13.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 14.§** (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (2) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (3) A külterületi beépítésre nem szánt területen:
- a) vízminőség-védelmi övezet által érintett területen, ha a szennyvízcsatorna-hálózat 200 m-en belül helyezkedik el, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történhet,
  - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani.
  - c) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
    - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

- 15.5** (1) A szennyvíztisztító telep kijelölt védőtávolságán belül új épületet elhelyezni csak környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján, az abban előírtak betartásával lehet.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzároan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.

#### **14. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés**

- 16.5** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről - közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba csak akkor vezethető, ha a csapadékvíz-elvezető hálózat kezelője ehhez hozzájárul.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átvezetést úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (5) Az utcafronti telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (6) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

#### **15. Energiaellátás, elektronikus hírközlés**

- 17.5** (1) Területgazdálkodás érdekében a belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia és az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Külterületen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.
- (5) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

### **III. Fejezet**

#### **Építés általános szabályai**

- 18.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

#### **16. Az építés általános feltételei**

- 19.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (2) Ha egy épület alatti földrészlet önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, s közterületi kapcsolata sincs, úgy a meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (3) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
- a) a 4 m<sup>2</sup>-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint

- b) a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.
- (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrésznének arányában.
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.
- (6) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

- 20.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés - támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.
- (2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.
  - (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve
    - a) hírközlési antenna elhelyezése esetén,
    - b) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.
  - (4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele, hogy
    - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
    - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

### **17. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások**

- 21.5** (1) Az építési telken történő tereprendezés 10% alatti tereplejtésnél legfeljebb 1,0 m, 10-20% tereplejtésnél legfeljebb 1,5 m, 20%-ot meghaladó tereplejtésnél 2,0 m lehet az eredeti terepszinttől mérten.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplepcső, a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.
  - (3) Tereprendezés során elsősorban a telekhatárokon belül kell a csapadékvíz kezelését megoldani.
  - (4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen. A kialakításra kerülő rézsú 2'-nál meredekebb nem lehet.
  - (5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
    - a) felfelé legfeljebb 1,5 m-rel,
    - b) lefelé legfeljebb 1,5 m-rel,
 de együttesen legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.
  - (6) Támfal kialakítása során a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 2,5 m-t.
  - (7) Az utcavonalon a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,5 m magasságig építhető.

- 22.5** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
  - (3) Külterületen, beépítésre nem szánt területen - kertes mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt terület kivételével - kizárólag fonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
  - (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

### **18. A beépítési mód és az építési hely**

- 23.5** (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
- a) zárt sorú beépítési mód (Z),
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
  - c) szabadon álló beépítési mód (SZ).
- (2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
  - (3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
  - (4) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

- a) igazodjon a kialakult állapothoz,
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- (5) Amennyiben az (4) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert
  - a) lakóterületek építési övezeteiben: min. 5,0 m,
  - b) üdülőterületek építési övezeteiben: min. 10 m,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: min. 10 m;
  - d) egyéb építési övezetben: min. 5,0 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
  - a) 5,0 m.
  - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek oldalhatára és az építési hely határa között 0,8 m-t kell biztosítani.
- (8) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (9) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (10) Legfeljebb 18 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 3,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

#### 19. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 24.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb két darab, összesen 50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.
  - (3) Új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
  - (4) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,0 m.
  - (5) Az előkertben
    - a) legfeljebb 6 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kukatároló,
    - b) támfalgarázs
 helyezhető el.
  - (6) Az oldal- és hátsókertben kerti építmény nem helyezhető el.
  - (7) Támfalgarázs csak abban az esetben építhető, ha a természetes terepszint tereplejtése a létesítendő támfalgarázs helyén a 15%-ot meghaladja.
  - (8) Kisvárosias lakóterület, településközpont terület és intézmény terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
  - (9) Lakó- és egyéb konténer, egyéb ideiglenes épület (pl. jurta), továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
  - (10) Lakóterület, településközpont terület és intézményterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
    - a) kirakatszekrény;
    - b) trágyatároló;
    - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
    - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
  - (11) Lakóterület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

### IV. FEJEZET

#### A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

##### 20. A beépítésre szánt területek

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) Kisvárosias lakóterület (Lk)
  - b) Falusias lakóterület (Lf)

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| c) Településközpont terület          | (Vt)    |
| d) Intézmény terület                 | (Vi)    |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz)  |
| f) Üdülőház terület                  | (Üü)    |
| g) Hétvégi terület                   | (Üh)    |
| h) Különleges területek              |         |
| ha) Fogadó terület                   | (K-F)   |
| hb) Sportterület                     | (K-Sp)  |
| hc) Szennyvíztisztító                | (K-Szt) |
| hd) Turisztikai terület              | (K-Tur) |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## 21. Kisvárosias lakóterület

- 26.5** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - szállás jellegű;
  - iroda
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Lk-1 építési övezet telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.

## 22. Falusias lakóterület

- 27.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
  - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - szálláshely jellegű;
  - igazgatási, iroda;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő-, oldal-, valamint a hátsókert területén.
- (4) Lf-1 építési övezeteinek telkein két fő rendeltetésű épület helyezhető el, amennyiben a telek területe meghaladja a 900 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Lf-1 építési övezeteinek telkein épületenként legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (6) Lf-1\* építési övezeteinek telkein legfeljebb 4 lakás létesíthető.
- (7) Lf-2 építési övezeteinek telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el és legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (8) Lf-3 építési övezeteinek telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el és legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (9) Lf-4 építési övezeteinek telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el és legfeljebb 1 lakás létesíthető.

## 23. Településközpont terület

- 28.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
  - igazgatási, iroda;

- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Településközpont terület építési övezeteinek telkein több épület helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 30%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (4) Vt-2 építési övezetben lakó rendeltetésű épület elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m, és legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.

## 24. Intézmény terület

- 29.5** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási, iroda;
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - e) lakó;
  - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (4) Intézményterület építési övezet telkein legfeljebb 2 lakás létesíthető a fő rendeltetésű épületen belül, a beépített szintterület legfeljebb 30%-án.

## 25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 30.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) raktározási, logisztikai
  - d) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein legfeljebb 1 szolgálati lakás helyezhető el.

## 26. Üdülőházas terület

- 31.5** (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
  - b) szállás jellegű;
  - c) üdülő rendeltetést kiszolgáló:
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató;
    - cb) kulturális, közösségi szórakoztató;
    - cc) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Üdülőházas terület építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
- (4) Üdülőházas terület építési övezeteinek telkein a c) pont szerinti rendeltetés nem haladhatja meg a beépített bruttó szintterület 30%-át.
- (5) Üü-1 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 10,0 m-en belül - legfeljebb egy 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.

- (6) Üü-1 építési övezetben az elő- és hátsókert 10,0 m.  
(7) Üü-2 építési övezetben az előkert 10 m, a hátsókert 0m.

## **27. Hétvégiház terület**

- 32.§** (1) Hétvégiház terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.  
(2) Hétvégiház terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:  
a) üdülő;  
b) szállás jellegű;  
c) üdülő rendeltetést kiszolgáló:  
ca) kereskedelemi, szolgáltató  
cb) sport  
rendeltetési egységet tartalmazhat.  
(3) Hétvégiház terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, amennyiben az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 400 m<sup>2</sup>-t.

## **28. Különleges terület - fogadó terület**

- 33.§** (1) Különleges terület - fogadó terület a Szabályozási terven K-F jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a dobogókői fogadó épület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.  
(2) Különleges terület - fogadó terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:  
a) turisztikai;  
b) turisztikai rendeltetést kiszolgáló:  
ba) sport;  
bb) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;  
bc) szállás jellegű  
rendeltetési egységet tartalmazhat.  
(3) Különleges terület - fogadó terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.  
(4) Különleges terület - fogadó terület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

## **29. Különleges terület - sportterület**

- 34.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.  
(2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:  
a) sport;  
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;  
c) szállás jellegű  
rendeltetési egységet tartalmazhat.  
(3) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.  
(4) K-Sp1 építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.  
(5) K-Sp1 építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

## **30. Különleges terület - szennyvíztisztító**

- 35.§** (1) Különleges terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.  
(2) Az építési övezetben épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.

## **31. Különleges terület - turisztikai terület**

- 36.§** (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.  
(2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:  
a) turisztikai;  
b) szállás jellegű;  
c) oktatási, egészségügyi, szociális;  
d) turisztikai rendeltetést kiszolgáló:  
da) kereskedelmi, szolgáltató;  
db) közösségi szórakoztató, kulturális;



- dc) sport  
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

## V. Fejezet

### A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

#### 32. A beépítésre nem szánt területek

- 37.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
    - aa) Közkert (Zkk)
  - b) Erdőterületek
    - ba) Védelmi (Ev)
    - bb) Közjóléti (Ek)
  - c) Mezőgazdasági területek
    - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
    - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - d) Vízgazdálkodási terület:
    - da) Vízfelszín (Vf)
    - db) Vízbeszerezési terület (Vb)
  - e) Természetközeli terület (Tk)
  - f) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - fa) Történeti táj (Kb-Tt)
    - fb) Temető (Kb-T)
    - fc) Turisztikai terület (Kb-Tur)
    - fd) Erdészlak (Kb-E)
  - g) Közlekedési és közműterület
    - ga) Közúti közlekedési terület (KÖu)
    - gb) közműterület (KÖm)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### 33. Zöldterület

- 38.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a terület fenntartásához szükséges, rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.
- (4) Zöldterület övezet telkein a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.
- (5) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

#### 34. Védelmi erdőterület

- 39.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

#### 35. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

- 40.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Ek-1 övezetben épület nem helyezhető el.

### **36. Általános mezőgazdasági terület**

- 41.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetési egységet tartalmazhat.

### **37. Kertes mezőgazdasági terület**

- 42.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kiskertes művelésű, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) kertészeti termeléshez kapcsolódó;
  - b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - c) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Mk-1 övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) Mk-2 övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) Mk-2 övezetben a beépíthető telek legkisebb szélessége 10 m.
- (6) Mk-3 övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

### **38. Vízgazdálkodási terület**

- 43.§** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- a) Vízfelszín (Vf)
  - b) Vízbeszerezési terület (Vb)
- (2) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet a folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (6) Vf övezetben épület nem helyezhető el.

### **39. Természetközeli terület**

- 44.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Tk övezetben épület nem helyezhető el.

### **40. Különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj**

- 45.§** Különleges beépítésre nem szánt terület - történeti táj a Szabályozási terven Kb-Tt jellel jelölt övezet, amely a régészeti emlékek bemutatását, védelmét szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

### **41. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető**

- 46.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

### **42. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület**

- 47.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

a) turisztikai;

b) turisztikai rendeltetést kiszolgáló:

ba) kereskedelmi, szolgáltató;

bb) szállás jellegű;

bc) közösségi szórakoztató, kulturális;

bd) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

#### **43. Különleges beépítésre nem szánt terület - erdőszlak**

**48.§** Különleges beépítésre nem szánt terület - erdőszlak a Szabályozási terven Kb-E jellel jelölt övezet, amely erdősház, erdőszeti épületek elhelyezésére szolgál.

#### **44. Közlekedési terület**

**49.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(4) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, és annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

#### **45. Közműterület**

**50.§** Közműterület a Szabályozási terven KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és ezek kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

#### **46. Záró rendelkezések**

**51.§** (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Pilisszentkereszt község helyi építési szabályzatáról szóló 22/2013. (XII.23) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Pilisszentkereszt, 2020.

Peller Márton  
polgármester

Baranyák Szilvia  
jegyző

Kihirdetve:  
Pilisszentkereszt, 2020.

Baranyák Szilvia  
jegyző

## **MELLÉKLETEK**

### **1. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ** **Szabályozási terv**

## 2. MELLÉKLET A .../2020. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### 2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

#### 2.1.1. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lk-1	SZ	5000	-	35	7,5	30

#### 2.1.2. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-1, Lf-1*	O	600	14	30	5,0	50
3	Lf-2	O	800	14	30	5,0	50
4	Lf-3	SZ	800	16	30	5,0	50
5.	Lf-4	SZ	1000	16	30	5,0	50

#### 2.1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt-1	Z	700	14	40	6,0	20
3	Vt-2 lakó funkció esetén	O	700	14	50	6,0	30
		O	600	14	40	5,0	30

#### 2.1.4. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vi-1	Z	5000	-	60	7,5	20
3	Vi-2	O	5000	-	60	6,0	30

#### 2.1.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gksz-1	SZ	2000	25	40	6,0	30

### 2.1.6. Üdülőházas terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üü-1	SZ	10 000	50	20	6,0	50
3	Üü-2	SZ	3000		30	10,5	40
4	Üü-3	SZ	1000		30	7,5	50

### 2.1.7. Hétvégi házas terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üh-1	SZ	1800	20	15	4,5	70
3	Üh-2	SZ	4000	25	15	4,5	70
4	Üh-3	SZ	1500	20	15	4,5	70

### 2.1.8. Különleges terület - Fogadó terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-F	SZ	10 000		30	7,5	40

### 2.1.9. Különleges terület - Sportterület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Sp1	SZ	3000	30	15	5,0	40
3	K-Sp2	SZ	2000	-	40	6,5	40

### 2.1.10. Különleges terület - Szennyvíztisztító terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Szt	SZ	1500		40	5,0	40

### 2.1.11. Különleges terület - Turisztikai terület

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Tur1	SZ	5000		15	5,0	70
3	K-Tur2	SZ	15 000		20	10,5	50

## 2.2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	D	E	F	G	I
1	Övezet jele	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkk-1		2		70	5,0
3	Má-1	10.000	3	200		5,0
4	Má-2	30.000	1	200		5,0
5	Mk-1	2000	10	200		5,0
6	Mk-2	1500	3	60		5,0
7	Mk-3	1500	10	200		5,0
8	Vb		10			
9	Kb-Tt		2		80	5,0
10	Kb-T		3		60	5,0
11	Kb-Tur		10		70	5,0
12	Kb-E		5		70	5,0

## 3. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	1249, 1250	Dobogókő, Ady Endre utca	Településfejlesztés, parkoló bővítés
2.	02/12, 02/13, 02/17, 02/18, 02/19	Pataksor utca	Különleges beépítésre szánt - Sportterület kialakítása számára
3.	613, 614, 615, 617, 619, 621, 625/2, 628/2	Fő út és Forrás utca között fekvő terület	Településfejlesztés, falusias lakóterület számára; Zöldterület bővítés
4.	430, 432, 438, 437	Fő út 9-15., Mester utca 8.	Iskolabővítés számára



## FÜGGELÉKEK

### 1. függelék Művi értékvédelem

#### 1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom	Fő utca	626,627	7237
2.	Ciszterci apátság romjai	Külterület - romterület	2/3, 02/4, 02/5, 05/1, 05/2	7200
3.	Menedékház	Dobogókő, Téry Ödön utca	1014/1	7198
4.	Mészégető kemence	Külterület	094/1, 090/1	9552

#### Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom ex-lege védett műemléki környezete	628/2, 625/1-2, 429, 411, 537/2	
2.	Ciszterci apátság romjainak műemléki környezete	02/6, 02/10, 02/36-90, 02/92-99, 02/101,02/133, 634, 011/74-94	
3.	Menedékház műemléki környezete	1014/2	
4.	Mészégető kemence műemléki környezete	090/5, 086/6, 094/2, 249, 251, 252, 253, 087,	

#### 1.2. Helyi védelem

##### 1.2.1. Helyi egyedi védelem alatt álló „elemei”

S.sz.	helyszín, elnevezés	HRSZ	Egyedi védelemmel érintett elem
V-1.	Fő út	622	tájház
V-2.	Fő út	429	egykori iskola
V-3.	Kálvária stáció	097/11	Kálvária stáció
V-4.	Fő út	537/2	boltozott híd
V-5.	Fő út	559	tornácos parasztház

## 2. függelék Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	11174	Pilisi apátság
2.	11175	Dobogókő
3.	11176	Pilisszentkereszt 3. lh.
4.	59297	Sportpálya
5.	59298	Patak-menti földek
6.	67031	Országút (Római út)
7.	67033	Zsivány sziklák
8.	67035	Mélyút I.
9.	67037	Kálvária hegy
10.	67091	Mélyút II.

## 3. függelék Természetvédelem

### 3.1. Natura 2000 területek

#### Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039)

02/3, 02/4, 02/5, 02/6, 02/7, 02/9, 02/10, 02/11, 02/12, 02/13, 02/14, 02/15, 02/16, 02/17, 02/18, 02/19, 02/20, 02/21, 02/22, 02/23, 02/24, 02/25, 02/26, 02/27, 02/28, 02/29, 02/30, 02/31, 02/32, 02/33, 02/34, 02/38, 02/39, 02/40, 02/41, 02/42, 02/43, 02/44, 02/45, 02/46, 02/47, 02/48, 02/49, 02/50, 02/51, 02/52, 02/53, 02/54, 02/55, 02/56, 02/57, 02/58, 02/59, 02/60, 02/61, 02/62, 02/63, 02/64, 02/65, 02/66, 02/67, 02/68, 02/69, 02/70, 02/71, 02/72, 02/73, 02/74, 02/75, 02/76, 02/77, 02/78, 02/79, 02/80, 02/81, 02/82, 02/83, 02/84, 02/85, 02/86, 02/87, 02/88, 02/89, 02/90, 02/92, 02/93, 02/94, 02/95, 02/96, 02/97, 02/98, 02/99, 02/100, 02/101, 02/103, 02/104, 02/105, 02/106, 02/107, 02/108, 02/109, 02/110, 02/111, 02/112, 02/113, 02/114, 02/115, 02/116, 02/117, 02/118, 02/119, 02/120, 02/121, 02/122, 02/123, 02/124, 02/125, 02/126, 02/131, 02/132, 02/133, 03/1, 05/1, 05/2, 06, 07/1, 011/2, 011/3, 011/4, 011/5, 011/6, 011/7, 011/8, 011/9, 011/10, 011/11, 011/12, 011/13, 011/14, 011/15, 011/16, 011/17, 011/18, 011/19, 011/20, 011/21, 011/22, 011/23, 011/24, 011/25, 011/26, 011/27, 011/28, 011/29, 011/30, 011/31, 011/32, 011/33, 011/46, 011/47, 011/48, 011/49, 011/50, 011/51, 011/52, 011/54, 011/55, 011/56, 011/57, 011/58, 011/59, 011/60, 011/61, 011/62, 011/63, 011/64, 011/65, 011/66, 011/67, 011/68, 011/69, 011/70, 011/71, 011/72, 011/73, 011/74, 011/75, 011/76, 011/77, 011/78, 011/79, 011/80, 011/81, 011/82, 011/83, 011/84, 011/85, 011/86, 011/87, 011/88, 011/89, 011/90, 011/91, 011/92, 011/93, 011/94, 011/95, 011/96, 011/97, 011/98, 011/99, 011/100, 011/101, 011/102, 011/103, 011/104, 011/105, 011/106, 011/107, 011/108, 011/109, 011/110, 011/111, 011/112, 011/113, 011/114, 011/115, 011/116, 011/117, 011/118, 011/119, 011/120, 011/121, 011/122, 011/125, 011/126, 011/127, 011/128, 011/130, 011/131, 011/133, 011/134, 011/135, 011/136, 011/137, 011/138, 011/139, 011/140, 011/141, 011/142, 011/143, 011/144, 011/145, 011/146, 011/147, 011/148, 011/149, 011/150, 011/151, 011/152, 011/153, 011/154, 011/155, 011/156, 011/157, 011/158, 011/159, 011/160, 011/161, 011/162, 011/163, 011/164, 011/165, 011/166, 011/167, 011/168, 011/169, 011/170, 011/171, 011/172, 011/173, 011/174, 011/175, 011/176, 011/177, 011/178, 011/179, 011/180, 011/181, 011/182, 011/183, 011/184, 011/185, 011/186, 011/187, 011/188, 011/189, 011/190, 011/191, 011/192, 011/193, 011/195, 011/196, 011/197, 011/198, 011/199, 011/200, 011/201, 011/202, 011/203, 011/204, 011/205, 011/206, 011/207, 012, 013, 014/1, 014/3, 014/5, 014/6, 014/7, 015/2, 015/3, 015/4, 016/1, 016/2, 016/3, 016/4, 016/5, 016/6, 016/7, 016/8, 016/9, 016/10, 016/11, 016/12, 016/13, 016/14, 016/15, 016/17, 016/18, 016/19, 016/20, 016/21, 016/22, 016/23, 016/24, 016/25, 016/26, 016/27, 016/28, 016/29, 016/30, 017/1, 017/3, 017/4, 018, 019, 020/1, 020/2, 020/3, 020/4, 020/5, 020/6, 020/7, 020/8, 020/9, 020/10, 020/11, 020/12, 020/13, 020/14, 020/15, 020/16, 020/17, 020/18, 020/19, 020/20, 020/21, 020/22, 020/23, 020/24, 020/25, 020/26, 020/27, 020/28, 020/29, 020/30, 020/31, 020/32, 020/33, 020/34, 020/35, 020/36, 020/37, 020/38, 020/39, 020/40, 020/41, 020/42, 020/43, 020/44, 020/45, 020/46, 020/47, 020/48, 020/49, 020/50, 020/51, 020/52, 020/53, 020/54,

020/55, 020/56, 020/57, 020/58, 020/59, 020/60, 020/61, 020/62, 020/63, 020/64, 020/65, 020/66, 020/67, 020/68, 020/69, 020/70, 020/71, 020/72, 020/73, 020/74, 020/75, 020/76, 020/77, 020/78, 020/79, 020/80, 020/81, 020/82, 020/83, 020/85, 020/86, 020/87, 020/88, 020/89, 020/90, 020/91, 020/92, 020/93, 020/95, 020/96, 020/97, 020/98, 020/99, 020/100, 020/101, 020/102, 020/103, 020/104, 020/105, 020/106, 020/107, 020/108, 020/109, 020/110, 020/111, 020/112, 020/113, 020/114, 020/115, 020/116, 020/117, 020/118, 020/119, 020/120, 020/121, 020/122, 020/123, 020/124, 020/125, 020/126, 020/127, 020/128, 020/129, 020/130, 020/131, 020/132, 020/133, 020/134, 020/135, 020/136, 020/137, 020/138, 020/139, 020/140, 020/141, 020/142, 020/143, 020/144, 020/145, 020/146, 020/147, 020/148, 020/149, 020/150, 020/151, 020/152, 020/153, 020/154, 021, 022/1, 022/2, 023, 030/1, 030/3, 030/4, 030/5, 030/6, 030/8, 030/9, 030/10, 030/12, 030/13, 030/14, 030/15, 031/1, 031/2, 031/3, 032/2, 032/3, 032/6, 032/7, 032/8, 032/9, 032/10, 032/11, 032/12, 032/13, 032/16, 032/17, 032/18, 032/19, 033/1, 033/2, 033/3, 034/1, 034/2, 035/1, 035/2, 036, 040/2, 040/3, 040/4, 041/1, 041/3, 041/4, 041/5, 041/6, 041/8, 041/10, 041/11, 041/12, 041/13, 042/3, 042/5, 042/7, 042/12, 042/13, 042/14, 043, 044, 045, 046/2, 048/1, 048/4, 048/5, 048/6, 048/7, 048/8, 048/9, 048/10, 048/11, 048/12, 048/19, 048/20, 048/21, 048/22, 048/24, 048/25, 048/26, 048/27, 048/28, 048/30, 048/34, 048/35, 048/36, 048/37, 048/38, 048/39, 048/40, 048/41, 048/42, 048/43, 048/44, 048/45, 048/46, 048/47, 048/48, 048/49, 048/50, 049/1, 049/2, 050/3, 050/6, 050/9, 050/11, 050/12, 050/13, 050/14, 050/15, 050/16, 051/1, 051/2, 052, 053/34, 053/36, 054/1, 054/2, 54, 055/2, 055/6, 055/7, 055/8, 055/9, 055/10, 055/11, 055/12, 056/1, 056/2, 057/1, 057/2, 057/3, 057/4, 057/8, 057/9, 057/10, 057/11, 057/12, 057/13, 057/14, 057/16, 057/17, 057/18, 057/23, 057/25, 057/26, 057/27, 057/28, 057/29, 057/31, 057/32, 057/33, 057/34, 057/35, 057/36, 057/37, 057/38, 057/40, 057/41, 057/42, 057/43, 057/45, 057/46, 057/47, 057/48, 057/49, 057/50, 057/51, 057/52, 057/53, 057/54, 057/55, 057/56, 057/57, 057/58, 057/59, 057/60, 057/61, 057/62, 057/63, 057/64, 057/65, 057/66, 057/67, 057/68, 057/69, 057/70, 057/71, 057/72, 057/73, 057/74, 058/1, 058/2, 059/1, 059/2, 060/1, 060/3, 061/4, 061/5, 061/6, 061/7, 061/8, 061/9, 061/10, 061/11, 061/12, 061/14, 061/15, 061/17, 061/18, 061/20, 061/21, 061/22, 061/23, 061/24, 061/25, 062, 063/2, 063/3, 063/4, 063/5, 063/6, 063/7, 063/8, 063/11, 063/12, 063/13, 063/14, 063/15, 063/16, 063/17, 063/18, 063/19, 063/20, 063/21, 063/22, 063/23, 063/24, 063/25, 063/26, 063/27, 063/28, 063/29, 063/31, 063/33, 063/34, 063/35, 063/36, 063/37, 063/38, 063/41, 063/49, 063/50, 063/51, 063/52, 063/53, 063/54, 063/55, 063/56, 063/57, 064, 065, 066/1, 066/2, 066/3, 067/1, 067/2, 067/3, 067/4, 067/5, 067/6, 067/7, 067/8, 067/9, 067/10, 067/11, 067/12, 067/13, 067/14, 067/15, 067/16, 067/17, 067/18, 067/19, 067/20, 067/21, 067/22, 067/23, 067/24, 067/25, 067/26, 067/27, 067/28, 067/29, 067/30, 067/31, 067/32, 067/33, 067/34, 067/35, 067/36, 067/37, 067/38, 067/39, 067/40, 067/41, 067/42, 067/43, 067/44, 067/45, 067/46, 067/47, 067/48, 067/49, 067/53, 067/54, 067/55, 067/56, 067/57, 067/58, 067/60, 067/61, 067/62, 067/63, 067/64, 067/65, 067/66, 067/67, 067/68, 067/69, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5, 069, 070/4, 071/1, 071/2, 071/3, 072/1, 072/2, 072/3, 072/4, 072/5, 072/6, 073/4, 073/5, 073/6, 073/7, 073/8, 073/9, 073/10, 073/11, 073/12, 073/13, 073/14, 073/15, 073/16, 073/17, 073/18, 073/19, 073/20, 073/21, 073/22, 073/23, 073/25, 073/26, 073/27, 073/28, 073/29, 074/1, 074/3, 074/4, 074/5, 075/2, 075/3, 075/4, 080/4, 080/6, 080/7, 081, 082/23, 082/24, 082/25, 082/26, 082/27, 082/28, 082/29, 082/30, 082/31, 082/32, 083/9, 083/11, 083/12, 083/13, 083/14, 084/3, 084/4, 084/5, 084/6, 084/7, 084/8, 084/22, 084/23, 084/24, 084/25, 084/26, 084/27, 084/28, 084/29, 084/30, 084/32, 084/34, 084/36, 084/38, 084/40, 084/42, 084/44, 084/46, 084/48, 084/50, 084/52, 084/54, 084/56, 084/58, 084/59, 084/60, 085/2, 086/2, 086/3, 086/4, 086/5, 086/6, 086/7, 086/8, 087, 090/1, 090/5, 094/1, 094/2, 097/11, 097/13, 098

### 3.2. Duna-Ipoly Nemzeti Park területe

02/3-7, 02/9-34, 02/38-115, 03, 05/1-2, 06, 011/2-33, 011/46-53, 011/55-122, 011/125-128, 011/130-131, 011/133-193, 011/195-207, 012, 013, 014/1, 014/3, 014/5-7, 015/2-4, 016/1-15, 016/17-30, 017/1, 017/3-4, 018, 019, 020/1-83, 020/85-93, 020/95-154, 021, 022/1-2, 023, 036, 040/2-4, 041/1, 041/3-6, 041/8, 041/10-13, 042/3-7, 043-045, 046/2, 048/1, 048/4-12, 048/19-22, 048/24-28, 048/30, 048/34-50, 049/1-2, 050/3, 050/6-9, 050/11-16, 051/1-2, 052, 053/3, 053/6, 053/8, 053/13, 053/15-19, 053/21-23, 053/25-28, 053/30, 053/32-39, 053/41-61, 053/69-71, 054/1-2, 055/2, 055/6-12, 056/1-2, 057/1-4, 057/8-14, 057/16-18, 057/23, 057/25-29, 057/31-38, 057/40-43, 057/45-74, 058/1-2, 059/1-2, 060/1, 060/3, 061/1-2, 061/4-12, 061/14-15, 061/17-18, 061/22-23, 062, 063/2-29, 063/31, 063/33-46, 063/49-55, 065, 066/1-3, 067/1-58, 067/60-66, 068/1-2, 069, 070/4, 071/1-3, 072/1-6, 073/4-23, 073/25-29, 074/5, 075/4, 080/4, 081, 083/11-12, 090/1, 090/5, 094/1-2, 097/8, 098