



Pilisszentkereszt - Dobogókő

Településszerkezeti terv – Szabályozási Terv

VI. Jóváhagyandó munkarész

2010. 07.

PILISSZENTKERESZT - DOBOGÓKŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – SZABÁLYOZÁSI TERV VI. kötet - Jóváhagyandó munkarész

Megbízó:

Pilisszentkereszt Önkormányzat
1098 Pilisszentkereszt, Fő utca 12.
Tel.: 06-26 547-501 fax: 06-26 347-599
e-mail: polgarmester@pilisszentkerszt.hu

Tervező:

Pomsár és Társai Építész Iroda Kft.
1065 Budapest, Nagymező u. 25.
tel / fax: 331 8494, tel: 301 0380
e-mail: pomsart@t-online.hu

Településtervezés:

Pomsár András okl. építészmérnök, városrendezési szakmérnök TT1 01-1734/03
Tapolczai Tiborné okl. építészmérnök, városrendezési szakmérnök TT/1É 01-2184/11
Hambek Zoltán építészmérnök É2 01-4201/2
Zikkert Zoltán építészmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás:

Drobní Mária okl. táj- és kertépítész mérnök K-1 01-5106/99

Közlekedés:

Jámbor László okl. építőmérnök MMK 13-10203
„A” kategóriájú K1d-1 vezető tervező

Közművek:

Kováts János okl. építőmérnök V3a-1/01-2448
Hazai András okl. építőmérnök MK sz. 01-2447
Hódos Jenő okl. villamosmérnök TH-T 01-4550

Régészet:

Wágner Zsolt okleveles régész oklevélszám: 459/2002

Ügyvezetők

.....
Tapolczai Tiborné, Városhy Péter

Tartalomjegyzék:**BEVEZETÉS**

1. Előzmények
2. A dokumentáció felépítése
3. Kiinduló adatok
4. A terv célja

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Pilisszentkereszt Településszerkezeti Terve - Határozat
 - 1.1 leírás
 - 1.2 melléklet
 - T-1 Pilisszentkereszt - Dobogókő Településszerkezeti Terve 1 : 10000
 - BATrT és TSZT térségi területfelhasználásának összevetése 1 : 20000
 1. sz. melléklet biológiai aktivitásérték számításhoz 1 : 8000
 2. sz. melléklet biológiai aktivitásérték számításhoz 1 : 8000
2. Pilisszentkereszt Szabályozási Terve - Rendelet
 - 2.1 Helyi Építési Szabályzat
 - 2.2 Mellékletek:
 - SZ-1 Pilisszentkereszt belterület szabályozási terve 1 : 2000
 - SZ-2 Pilisszentkereszt belterület szabályozási terve 1 : 2000
 - SZ-3 Dobogókő belterület szabályozási terve 1 : 2000
 - SZ-4 Pilisszentkereszt Övezeti Terv 1 : 10000
 - SZ-5 Később készülő szabályozási tervek
 - 2.3 Függelékek
 1. az. A HÉSZ háttérét képező jogszabályok
 2. sz. Művi értékvédelem
 3. sz. Természeti táji értékek
 4. sz. Belterületbe vonandó területek
 5. sz. Sajátos jogintézmények

BEVEZETÉS

1. ELŐZMÉNYEK

Pilisszentkereszt Önkormányzata 2008. 01.18-án tervezési szerződést kötött Irodánkkal egy új Településfejlesztési Konceptió elkészítésében való közreműködésre, valamint a településrendezési terveinek elkészítésére.

Rendelkezésre álló tervelőzmények:

Határozatok:

- Pilisszentkereszt Településfejlesztési Konceptió – 72/2009. sz. Ökt. határozat
- Pilisszentkereszt Településszerkezeti Terve – 73/2002. (X. 01.) sz. Ökt. határozat

Rendeletek:

- Pilisszentkereszt Helyi Építési Szabályzata – 7/2002. (IX. 30.) sz. Ökt. rendelet
- Pilisszentkereszt Helyi Építési Szabályzatának módosítása - 15/2006. (XII.01.) Ökt. rendelet

A Terv döntései - a felsorolt tervek, rendeletek mellett – az alább felsorolt magasabbrendű tervek településre vonatkozó megállapításait veszik figyelembe:

- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - 2005. évi LXIV. tv.

2. DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

A tervek a feladat bonyolultsága és összetettsége miatt három alappilléren nyugszanak:

- *a hatályos tervek megmaradó tervezési elemeit a keletkeztetett jogok megtartásával átveszik,*
- *a tervek jóváhagyása óta keletkezett új változtatási és fejlesztési igényeket fogadják,*
- *érvényesítik a jogszabályi változásokat.*

A településrendezési tervek a Településfejlesztési Konceptió alapján egymásra épülve, de egyetlen folyamatban készülnek.

A szerkezeti tervek 1:10000-es léptékben, a szabályozási tervek 1:2000-es léptékben kerülnek feldolgozásra. A két tervfázis egyidőben történő tervezése miatt közös az alátámasztó munkarész.

Az alátámasztó munkarészek rajzi mellékletei a szakágaknak és a témának megfelelő léptékben készülnek.

Mindkét tervfázis jóváhagyandó munkarésze kerül képviselőtestületi elfogadásra.

A tervezés során figyelembe vettük az előzetes véleménykérdési eljárás során az érintett államigazgatási szervektől beérkezett szempontokat, javaslatokat.

Az egyeztetési eljárás az Étv. 9.§-a szerinti történt az alábbi részletezéssel:

- az államigazgatási szervek, érintett települési önkormányzati szervek, érdekképviselői szervek, előzetes tájékoztatása a tervek készítéséről levélben,
- fejlesztők és lakosság területenkénti tájékoztatása lakossági fórumokon,
- önkormányzat fejlesztési szándékainak megismertetése,
- Területrendezési Hatástanulmány készítése
- újabb tájékoztatás területi lakossági fórumokon az államigazgatási szervek értesítésre érkezett válaszainak, lakossági fórumok tapasztalatainak, fejlesztési szándékoknak és jogszabályi előírásoknak megfelelően feldolgozott tervekről,
- az elfogadott észrevételekkel módosított tervek közzététele a helyi kábeltévén,
- tervtanács történő bemutatásra nem került sor az Állami Főépítész iroda nyilatkozata értelmében,

- véleményeztetés az államigazgatási szervekkel, érintett települési önkormányzati szervekkel, érdekképviselői szervezetekkel,
- egyeztető tárgyalás az eltérő véleményekről,
- közzététel,
- főépítési záróvélemény megkérése,
- képviselőtestületi határozat,
- végleges tervek szállítása az önkormányzatnak és a törvényben felsorolt érdekelt szervezetnek

A földhivatali térképek magassági adatokkal való kiegészítés, reambulálás és szkennelés után képezik a munka alaptérképeit. A rajzok AutoCad feldolgozással készülnek színes feldolgozásban.

A településrendezési eszközök kötetei:

- I. kötet Pilisszentkereszt Településfejlesztési Konceptió – 72/2009.sz. határozat
- II. kötet Alátámasztó munkarész - Vizsgálat
- III. kötet Környezeti Vizsgálat és Értékelés
- IV. kötet Örökségvédelmi Hatástanulmány
- V. kötet Alátámasztó munkarész - Javaslat
- VI. kötet Jóváhagyásra kerülő munkarészek – TSZT, SZT
- VII. kötet Véleményezési eljárás iratanyaga

3 KIINDULÓ ADATOK

A képviselőtestület 72/2009. sz. Ökt. határozattal jóváhagyott, „Pilisszentkereszt Településfejlesztési Konceptiója” c. dokumentumban fogalmazta meg a tervezés programját.

Területi hatásvizsgálat alapján térségi területfelhasználási engedéllyel a település déli határában 200m –es be nem építhető sávban is kijelölhető új beépítésre szánt terület. Az Állami Főépítész határozatát az egyeztetési eljárás iratanyagában mellékeljük.

Az első megbeszéléseken az Önkormányzat képviselői ismertették a település fejlődési tendenciáit, a fejlesztési elképzeléseket. A tervezők részére átadták az előzményeket (terv és iratanyag), és tájékoztatást adtak a fejlesztési szándékokról. További fórumokon megismertük a lakossági elképzeléseket, a jelentősebb tulajdonosok és befektetők fejlesztési szándékait.

A helyszíni vizsgálatok, során a kül- és a belterület bejárásával nyílt mód a szándékok az adottságok összevetésére.

A tervkészítés során az alábbi tervanyagokat vettük figyelembe és használtuk fel:

- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény
- Nemzeti Fejlesztési Terv - 2003. december
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve - 2005. évi LXIV törvény

4. TERV CÉLJA

A magasabb rendű tervekben megfogalmazott elveknek megfelelően, a Településfejlesztési Konceptióban leírt fejlesztési szempontok, elhatározások számára a területi és térbeli kereteket megfogalmazó, szabályozó településfejlesztési tervek kidolgozása, melynek alapján fogadhatóak a vállalkozások, pályázhatóak források a fejlesztési lehetőségek megteremtésére.

Jelen településrendezési eszköz

- > részben a kedvező adottságokat szeretnék támogatni, jogi és műszaki kereteket biztosítva azok kibontakozásához,
- > részben elő kívánják segíteni
 - azon problémák megoldását, melyekkel a közeljövőben szembe kell néznie a településnek, valamint
 - a község bel- és külterületének, táji környezetének szabályozott fejlődését, ugyancsak a jogi és műszaki keretek biztosításával, megfelelő terület-felhasználási egységek kijelölésével.

Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..... számú határozata
Pilisszentkereszt Településszerkezeti Tervének megállapításáról

1. Pilisszentkereszt település Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LCV. Tv. valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (és annak módosításáról szóló 1999. CXV. Tv.) 7.§-ának (3) bek. B) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 253/1997.(XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett OTÉK 2.§.-ban foglaltakra a település közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Pilisszentkereszt Településszerkezeti Tervének leírását, valamint a mellékelt T-1 (m=1:10000) Településszerkezeti Terv című tervlapot.

2. E határozat az elfogadásától számított 60. napon hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg a 73/2002. (X. 01.) sz. Ökt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv hatályát veszti.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

.....
Polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:

.....
Jegyző

Pilisszentkereszt, 2010.

Településszerkezeti Terv leírása

1. A település belterülete, beépíthető területei:

A tervben újonnan beépítésre szánt területeket a felhasználási igények sorrendjében, ütemezetten kell belterületbe vonni a Szabályozási Terv alapján.

Jelen terv

- a) a hatályos terv kijelölésein túl – belterületbe vonja az alábbi területeket, összesen 5,83ha-t:
- Szabadság u. 030/14, 030/15 hrsz telkek, 030/3, 031/1 hrsz telkek egy része,
 - 033/1 hrsz telek egy része,
 - 052 hrsz telek egy része,
 - 02/131, 02/9, 02/12-13, 02/17-19, 02/21-24 hrsz telkek egy része,
 - 02/25-26, 02/28-34 hrsz telkek,
 - 085/2, 090/5 hrsz telkek egy része, 084/3-8, 084/32, 084/34, 084/36 hrsz telkek,
 - Pomázi út 080/2 hrsz telek,
 - 060/3, 064, 057/45, 063/20-29, 063/31, 063/33-38, 063/41, 063/50, 063/54, 063/56-57 hrsz telkek egy része, 063/55 hrsz telek
- b) a hatályos terv belterülete csökken az alábbi területeken, összesen 6,36ha-al:
- Kakashegy lakóterületnek kijelölt területén
 - Pataksor melletti régészeti területen (a labdarugó-pálya bővítési területén)

A belterület összesen 0,53ha-al csökken. (hatályos terv 236,62ha → jelen terv 236,09ha)

Jelen tervvel kijelölt új külterületi beépíthető területek, 5,90ha

- Dobogókőn 057/47 hrsz-ú terület,
- Kakashegy déli üdülőterülete
- honvédségi terület területi korrekciója

A beépíthető terület nő. (hatályos terv 11,74ha → jelen terv 17,64ha)

2. A település szerkezetét meghatározó közlekedési hálózati elemek, közterületek:

A mai településszerkezet szerves, fokozatos fejlődéssel alakult ki, – a XVIII-XIX. századi településmagra növe, - kialakulására hatással voltak a földrajzi helyzet, a topográfiai adottságok, valamint a történetileg kialakult közlekedési útvonalak.

A település belterületén is áthaladó közúti kapcsolatokat biztosító utak az alábbiak:

- Esztergom – Budakalász 1111sz. összekötőút a 11. sz. fő közlekedési úthoz,
- Pilisszentkereszt – Pilisvörösvár 11108 sz. bekötőút a 10. sz. főközlekedési úthoz,
- Dobogókőre a 11115 sz. bekötőút

A térségi kapcsolatok fejlesztésének alapvető célját – a többirányú tömegközlekedés lehetőségének megteremtését, valamint az országos főutakhoz, és kötőpályás közlekedési nyomvonalakhoz az egyenrangú kapcsolódást – a 11108 sz. út korszerűsítésével kell megteremteni.

A közlekedési hálózati hierarchiában gyűjtőút szerepet betöltő utak (a közutak belterületi szakaszát beleértve):

- Pilisszántói út - Fő utca,
- Pomázi út – Dobogókői út
- Forrás utca,
- Cserfa utca,
- Szőlő utca – Hársfa utca,
- Petőfi Sándor utca – Mester utca – Rákóczi Ferenc utca,
- Kossuth Lajos utca

Új, többsöt feltáró kiszolgáló utak nyílnak a Pilisszántói útról, a Pataksorról, az Erdősorról, a Szőlő utcáról.

Dobogókőt a Szurdok-völgygel összekötő, Pataksor mellett haladó kerékpárút nyomvonalat jelöl ki a terv

Közterületi parkolók létesítésére kijelölt területek, melyek összesen 1402 gépkocsi elhelyezését biztosítják

- Dobogókő bejáratánál
- Dobogókőn a sípálya mellett,
- Pomázi útról megközelíthető közpark mellett mellett,
- Temető mellett,
- Pataksor mellett,
- Rózsa utcában,
- a településközpontban a két országos út találkozásánál,
- Dobogókői út belterületi szakasza mellett,
- Dobogókői út külterületi szakasza mellett négy helyen található

A lakóterületen négy új közkert létesül, a Kovács-patak mentén kettő, Dobogókőn négy közkertet és kettő települési közparkot jelöl ki a terv.

3. A település zöldfelületi rendszerének településszerkezeti szempontból meghatározó elemei:

- külterületi védett erdőterületek,
- korlátozott hasznosítású általános és kertes mezőgazdasági területek,
- települési és a lakóterületi közparkok,
- temető,
- sportpálya és környezetében tervezett zöldterület,
- a patakokat, vízmosásokat kísérő kétoldali védő-védett zöldsáv, mint az ökológiai hálózat része,
- lakóterületek zöldfelületei

4. Területfelhasználás :

A Településszerkezeti Terv az egyes területeket a területfelhasználás, valamint az építési jelleg alapján a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint meghatározott területfelhasználási egységbe sorolja.

4.1 Beépítésre szánt területek

A község *beépítésre szánt területei* az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők:

- | | | |
|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| a) | Lakóterület | |
| - | falusias lakóterület: | Lf, |
| - | kertvárosias lakóterület: | Lke (újonnan kijelölt terület) |
| - | kisvárosias lakóterület | Lk |
| b) | Vegyes terület | |
| - | településközpont vegyes terül | Vt (határmódosítás) |
| c) | Gazdasági terület | |
| - | kereskedelmi szolgáltató terület | Gksz (újonnan kijelölt terület) |
| d) | Üdülőterület | |
| - | üdülőházas üdülőterület | Üü (területi növekedés) |
| - | hétvégi házas üdülőterület | Üh (területi növekedés) |
| e) | Különleges terület | |
| - | rekreációs terület | Kre (távlati fejlesztési terület) |

- spotterület	Ks (területi növekedés)
- turisztikai terület	Ktu (újjonnan kijelölt terület)
- temető	Kte
- történeti táj	Ktt (újjonnan kijelölt terület)
- fogadóhely terület	Kf (távlati fejlesztési terület)
- honvédelmi terület	Kh (újjonnan kijelölt terület)
- szennyvíztisztító terület	Kszt

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa:

Területfelhasználási egységek megnevezése és jele	Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
Kisvárosias kakóterület Lk	1,2	teljes közművesítettség
Kertvárosias lakóterület Lke	0,4	teljes közművesítettség
Falusias lakóterület Lf	0,5	teljes közművesítettség
Településközpont vegyes terület Vt	1,2	teljes közművesítettség
Gazdasági terület Gksz	1,2	teljes közművesítettség
Különleges szennyvíztisztító terület Kszt	0,6	részleges közművesítettség
Különleges sportterület, Ks	0,4	teljes közművesítettség
Különleges rekreációs terület Kre		
Különleges honvédelmi terület Kh		
Különleges turisztikai terület Ktu	0,2	részleges közművesítettség
Különleges történeti táj Ktt	0,1	részleges közművesítettség
Különleges fogadóhely terület Kf		
Különleges temető terület Kt		
Üdülőházas terület Üü	0,5	részleges közművesítettség
Hétvégiházas területe Üh	0,2	részleges közművesítettség

4.2 Beépítésre nem szánt területek

A község *beépítésre nem szánt területei* a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők:

- a) Közlekedési és közműterület.....
 - közút.....Köu
 - közterületi parkoló P
- b) Zöldterület
 - települési és lakóterületi közparkok Z
 - a patakokat, vízmósásokat kísérő kétoldali védő-védett zöldsáv, mint az ökológiai hálózat része
- c) Erdőterületek
 - Védett erdő Evt
 - Turisztikai erdő Ee
- d) Mezőgazdasági területek.....
 - korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági terület Mkk

- korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület Mák
- e) Vízgazdálkodási terület
 - vízfolyás Vf
 - vízmosás Vm
 - vízbeszerzési terület Vb
- f) Természetközeli terület Tk
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - különleges beépítésre nem szánt történeti táj Kktt
 - hradástechnikai terület Kkhi

5. Fejlesztési területek

5.1 Beépítésre szánt területek

A település új, *beépítésre szánt területei* az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők :

- a) Lakóterület
 - falusias lakóterület Lf
zöldterületen a Kovács-patak mellett a településközpont térségében,
a belterület déli határában a Kovács-patak mellett,
 - kertvárosias lakóterület Lke
a buszforduló és temető térségében
 - b) Vegyes terület
 - településközpont vegyes terület Vt
a területhasználat jelenlegi határa módosul a hatályos terv zöldterülete és
településközpont vegyes területe között, a terület nem változik
 - c) Gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
a településdéli részén a Pomázi út mellett
 - d) Üdülőterület
 - Kakas-hegyen a Dobogókői út déli oldalán
 - e) Különleges terület
 - rekreációs terület Kre
a régészeti bemutató terület területfelhasználás helyén távlati fejlesztési terület
 - fogadóhely terület Kf
Dobogókő központjában a gépkocsi-parkoló és a közpark helyén távlati fejlesztési
terület melyet az önkormányzat az általa kiírt nyilvános építészeti ötletpályázat
javaslatai alapján kíván kialakítani
 - sportterület Ks
a régészeti bemutató terület területfelhasználás helyén a labdarugó-pálya bővítése
céljából
 - turisztikai terület Ktu
a régészeti bemutató terület területfelhasználás helyén a Kovácsi-patak mellett a
belterület déli részén
 - történeti táj Ktt
azonosított nyilvántartott régészeti területen tervezett falusias lakóterületfelhasználás
helyén a Pataksoron, a lakóterülethez csatlakozva
 - szennyvíztisztító terület Ksz
- Az alábbi beépíthető területek használati módja megváltozik, a beépítés intenzitása csökken:
- a) falusias lakóterület
 - a Pataksor mellett Különleges történeti táj és különleges be nem építhető történeti táj
területfelhasználássá

- a vízmosság mellett a Tavasz utcai bővítésnél korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági területfelhasználással,
- b) gazdasági terület
- a Dobogókői út mellett különleges honvédségi területfelhasználással,
- c) üdülőterület
- a Hársfa u. mellett korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági területfelhasználássá változik.

5.2 Beépítésre nem szánt területek

A település új, *beépítésre nem szánt területei*:

- a) Közlekedési és közműterületek Köu, P
országos közút Pilisszentkereszt – Pilisvörösvár 11108 sz. bekötőút fejlesztés
gyűjtőutak
- Forrás utca,
 - Cserfa utca,
 - Szőlő utca – Hársfa utca,
 - Petőfi Sándor utca – Mester utca – Rákóczi Ferenc utca,
 - Kossuth Lajos utca
- kiszolgáló utak
- a Pilisszántói útról, a Pataksorról, az Erdősorról, a Szőlő utcáról.
- közterületi parkoló
- Pomázi határ mellett,
 - Temető mellett,
 - Pataksor mellett,
 - Dobogókői út belterületi szakaszán,
 - Honvédség területén,
 - Dobogókői út külterületi szakasza mellett négy helyen
- Parkolási mérleg:
- | | Meglévő parkolók | Tervezett parkolók |
|----------------------|------------------|--------------------|
| Dobogókő | 506 | 576 |
| Dobogókői út mellett | | 490 |
| Pilisszentkereszt | 121 | 412 |
| Összesen: | 627 | 1478 |
- ebből megszűnik 308
- b) Zöldterület Z
- települési közterek bővülnek a Pataksor mellett
 - lakóterületi közterek létesülnek minden lakóterületi fejlesztésnél
- c) Mezőgazdasági területek
- korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági terület Mkk
Hársfa u. Tavasz u. térségében a hatályos terv üdülőterületi besorolása lakossági
kéresemre a jelenlegi használatnak megfelelő marad.
- d) Természetközeli terület Tk
A Pilis-tető táji adottságának turisztikai célú fejlesztése céljából rekultiválásra kijelölt terület
- e) Különleges beépítésre nem szánt történeti táj Kktt
- falusias területfelhasználás helyén a Pataksoron
 - általános mezőgazdasági területen

Hatályos TSZT szerint meghatározott övezeti besorolások	73/2002.sz. TSZT		jelen TSZT		változás	
	ha	%	ha	%	ha	%
LAKÓTERÜLET	125,6	7,3%	103,7	6,0%	-21,9	-1,3%
Lf	125,1	7,3%	98,9	5,7%		
Lk	0,5	0,0%	0,6	0,0%		
Lke	0,0	0,0%	4,2	0,2%		
VEGYES TERÜLET	5,0	0,3%	5,6	0,3%	0,6	0,03%
Vt	5,0	0,3%	5,6	0,3%		
GAZDASÁGI TERÜLET	7,6	0,4%	0,5	0,0%	-7,1	-0,4%
Gksz	7,6	0,4%	0,5	0,0%		
ÜDÜLŐTERÜLET	67,5	3,9%	61,7	3,6%	-5,8	-0,3%
Üü	16,1	0,9%	16,8	1,0%		
Üh	51,4	3,0%	44,9	2,6%		
KÜLÖNLEGES TERÜLET	28,9	1,7%	15,8	0,9%	-13,1	-0,8%
Ksp	1,8	0,1%	2,9	0,2%		
Kr	25,0	1,5%	0,0	0,0%		
Kte	1,3	0,1%	1,3	0,1%		
Kszt	0,8	0,0%	0,8	0,0%		
Kre	0,0	0,0%	2,1	0,1%		
Ktu	0,0	0,0%	0,9	0,1%		
Kh	0,0	0,0%	4,0	0,2%		
Ktt	0,0	0,0%	3,8	0,2%		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET	44,1	2,6%	56,8	3,3%	12,7	0,7%
Köu	43,0	2,5%	56,8	3,3%		
Km	1,1	0,1%	0,0	0,0%		
ZÖLDTERÜLET	15,2	0,9%	14,8	0,9%	-0,4	-0,02%
Z	15,2	0,9%	14,8	0,9%		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	165,9	9,6%	141,4	8,2%	-24,5	-1,4%
Mák	165,9	9,6%	133,2	7,7%		
Mkk	0,0	0,0%	8,2	0,5%		
ERDŐTERÜLET	1246,7	72,5%	1253,9	72,9%	7,2	0,4%
Evt	1246,7	72,5%	1252,6	72,8%		
Ee	0,0	0,0%	1,3	0,1%		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	14,1	0,8%	15,7	0,9%	1,6	0,1%
Vf + Vb + Vm	14,1	0,8%	15,7	0,9%		
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	0,0	0,0%	10,0	0,6%	10,0	0,6%
Tk	0,0	0,0%	10,0	0,6%		
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	0,0	0,0%	40,7	2,3%	40,7	2,3%
Kktt	0,0	0,0%	39,9	2,3%		
Khi	0,0	0,0%	0,8	0,0%		
ÖSSZESEN	1720,6	100,0%	1720,6	100,0%	0,0	0,0%

6. Védelem

6.1 Épített értékek védelme

A terv kijelöli a védett épített értékek területét és védelmét biztosító környezetét:

- a) régészeti lelőhelyek:
 - azonosított nyilvántartott lelőhelyek 10db, melyből egyedi régészeti védettséget élvező lelőhely 1db (Pilisi apátság)
 - régészeti érdekű terület
- b) országos műemléki védelem:
 - Pilisi Apátság központi területe
 - Pilisi Apátság műemléki környezete
 - Római Katolikus Templom
 - menedékház Dobogókőn
 - mészégető kemencék
- c) helyi védelem biztosítása céljából az önkormányzatnak rendeletet kell alkotnia, a helyi védelemre javasolt elemeket (egyedi, utcaképi, településszerkezeti) a SZT függeléke tartalmazza

6.2 Természet tájvédelem

A terv kijelöli és biztosítja a természeti és táji értékek védelmét az alábbiak szerint:

- a) Európa közösségű jelentőségű védelem
Natura 2000 hálózat részeként a Pilis és Visegrád-hegység kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület egy része
- b) országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt áll:
a település külterületének nagy része a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként, ex lege oltalmú források és barlangok,
- c) helyi védelem biztosítása érdekében az önkormányzatnak rendeletet kell alkotnia egyedi tájértékeket a SZT függeléke tartalmazza

7. Területfelhasználást korlátozó, befolyásoló tényezők

A tervlapon feltüntetett alábbi védőtávolságokat, területeket kell figyelembe venni:

- a) országos közutak külterületi szakaszának védőtávolsága
- b) vízfolyások külterületi szakaszának védőtávolsága
- c) vízfolyások, árkok kezelési védőtávolsága
- d) szennyvíztisztító meglévő és tervezett csökkentett védőtávolsága
- e) közművezetékek védőtávolsága
- f) BATT által előírt közigazgatási határ mentén a 200m-es nem beépíthető terület
- g) nyílt karszt területek
- h) védett természeti területek és azok védőtávolságai
 - Natura 2000 területek
 - DINP területek
- i) ismert és még nyilvántartásba nem vett régészeti lelőhelyek
- j) műemlékek és azok műemléki környezete
- k) temető védőtávolsága
- l) vízbázis védőterülete:
 - belső védőövezete a források körül 10m sugarú kör
 - külső védőövezet a források körül 100m sugarú kör
 - hidrogeológiai védőövezet.
- m) barlangok felszíni védőterülete

8. BATrT településre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriáinak alakulása

BATrT 21.§ (5) bekezdése alapján a változást a 73/2002 sz. Ökt. határozat szerinti területfelhasználási térségekhez viszonyítottuk.

Besorolás	Terület – ha/% 73/2002 sz. Ökt.hat.	Változás - ha/% Jelen terv szerint	Maradvány – ha/% További fejlesztésre
Hagyományos vidéki települési térség	265,9	-	-
Beépítésre szánt terület	214,91 / 80,82	208,94 / 78,57	+ 5,97
Beépítésre nem szánt terület	50,99 / 19,18	56,96 / 21,43	- 5,97
Erdőgazdálkodási térség	1279	-	-
- 90% erdő	1151,1	-	-
- 10% egyéb beép. nem szánt	127,9	-	-
Khi	0,7 / 0,05%	-	127,2 / 99,5%
Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség	163,2	-	-
- 95% beépítésre nem szánt	155,04	- 4,24 / 2,7	150,8 / 92,3
- 5% bármely beépíthető	8,16	- 0,4 / 0,5	7,76/ 4,5

8.1 Összefoglalás:

A települési térség beépítésre szánt területe csökkent, a térségen belül 1,88ha további fejlesztési lehetőség áll az önkormányzat rendelkezésére.

Erdőgazdálkodási térségben felhasználható egyéb beépítésre nem szánt terület 127,2ha.

Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben 7,76 ha terület hasznosítható bármely települési területfelhasználási kategóriában.

Az új területkijelölés biztosítására a BATrT 5.§ (3) bekezdése alól területi hatásvizsgálat alapján felmentést adott a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal 0910385/9 számú határozatában

A fejlesztések a település biológiai aktivitásértékét pozitívan befolyásolták, a változtatásokat figyelembe véve a mutató 247,62-ről 368,89-re nőtt.

Biológiai aktivitásérték számítás (9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján)						
	Területhasználat megnevezése	Terület (ha) 73/2002 sz. Ökt. határozat	Terület (ha) Módosítás szerint	Biológiai aktivitásérték mutató	Biológiai aktivitásérték 73/2002 sz. Ökt. határozat szerint	Biológiai aktivitásérték módosítás szerint
1.	Különleges sportterület Dobogókőn a sípálya térségében KP, E → Ks					
	véderdő	0,11		9	0,99	
	közpark	0,21		6	1,26	
	különleges sportterület		0,32	3,5		1,12
2.	Nagy zöldfelületű különleges fogadóterület és üdülőlázas terület Dobogókő központjában KP, KÖP → Üü, Kf					
	közpark	1,91		6	11,46	
	gépkocsiparkoló	0,36		1	0,36	
	üdülőlázas üdülőterület		0,15	2,7		0,41
	különleges fogadóhely terület		2,12	3,5		7,42
3.	Közpark és üdülőterület határának telekhatárokhoz igazítása Dobogókőn KP → Üü					
	közpark	0,24		6	1,44	
	üdülőlázas üdülőterület		0,24	2,7		0,65
4.	Különleges történeti táj a Klostrom térségében MA, R, FL, KP, SP → Kkt, Ktt, Ks					
	általános mezőgazdasági terület	19,63		3	58,89	
	különleges régészeti terület	14,61		3,5	51,14	
	különleges sportterület	0,38	0,73	3,5	1,33	2,56
	közpark	1,41		6	8,46	
	falusias lakóterület	8,77		2,5	21,93	
	Kkt nem beép. kül. történeti táj		39,93	6		239,58
	Ktt beépíthető kül. történeti táj		3,83	3,5		13,41
	közeledési terület, parkoló		0,31	1		0,31
5.	Kertvárosias lakóterület és közpark a temető térségében R, FL → Lke, Zkp					
	különleges régészeti terület	3,77		3,5	13,20	
	falusias lakóterület	1,67		2,5	4,18	
	kertvárosias lakóterület		5,28	3		15,84
	közpark		0,16	6		0,96
6.	Különleges rekreációs terület és közpark a Kovács-patak mellett R, FL → Kre, Zkp					
	falusias lakóterület	0,37		2,5	0,93	
	különleges régészeti terület	2,42		3,5	8,47	
	különleges rekreációs terület		2,14	3,5		7,49
	közpark		0,65	6		2,22
7.	Településközpont vegyes terület és falusias lakóterület közpark helyén, és közpark településközpont vegyes terület helyén KP, TV → Vt, Zkp, Lf					
	közpark	0,41	0,10	6	2,46	0,60
	településközpont vegyes terület	0,10	0,30	0,7	0,07	0,21
	falusias lakóterület		0,11	2,5		0,28
8.	Falusias lakóterület településközpont vegyes terület helyén és közpark falusias lakóterület helyén a Pilisszántói út térségében TV, FL → Lf, Zkp					
	településközpont vegyes terület	0,20		0,7	0,14	
	falusias lakóterület	0,18	0,20	2,5	0,45	0,50
	közpark		0,18	6		1,08
9.	Falusias lakóterület vízgazdálkodási terület helyén VT → Lf					
	vízgazdálkodási terület	0,30		6	1,80	
	falusias lakóterület		0,30	2,5		0,75
10.	Különleges turisztikai terület különleges régészeti területen a Malom utca térségében R → Lf, Ktu					
	különleges régészeti terület	1,74		6	10,44	
	különleges turisztikai terület		0,94	3,5		3,29
	falusias lakóterület		0,80	2,5		2,00
11.	Közpark különleges régészeti területen a Szurdok-völgy térségében R → Zkp					
	különleges régészeti terület	1,81		3,5	6,34	
	közpark		1,81	6		10,86
12.	Gazdasági terület a Pomázi út mellett MA → Gks					
	általános mezőgazdasági terület	0,50		3	1,50	
	kereskedelmi szolgáltató terület		0,50	0,3		0,15
13.	Közpark a Tavasz utca térségében FL → Zkp					
	falusias lakóterület	0,58		2,5	1,45	
	közpark		0,58	6		3,48
14.	Kertes mezőgazdasági terület a Tavasz utca térségében FL → Mkk					
	falusias lakóterület	2,40		2,5	6,00	
	kertes mezőgazdasági terület		2,40	6		14,40
15.	Kertes mezőgazdasági terület a Hársfa utca térségében HÜ → Mkk					
	hétvégház üdülőterület	5,37		4,2	22,55	
	kertes mezőgazdasági terület		5,37	6		32,22
16.	Hétvégház üdülőterület falusias lakóterület helyén a Kakashegy térségében FL → Üh					
	falusias lakóterület	4,15		2,5	10,38	
	hétvégház üdülőterület		4,15	4,2		17,43
	Összesen				247,62	379,22

9. Intézkedési javaslatok

A TSZT jóváhagyása után gondoskodni kell az alábbi tervek elkészítéséről, tevékenységek elvégzéséről:

- a TSZT-n kijelölt távlati fejlesztési területekre vonatkozó szabályozási tervek készítése konkrét befektetői igény esetén,
- országos, nyilvános ötletpályázat kiírása Dobogókő központi Kf területére, eredménye alapján tanulmányterv, szabályozási terv, engedélyezési terv készítése,
- Kktt és Ktt területekre tanulmánytervek, engedélyezési tervek készítése,
- a település közlekedésfejlesztési feladatait érintő tanulmánytervek, engedélyezési terve készítése,
- a meglévő és tervezett beépítések - fejlesztések igényeivel számoló, a település teljes vízgyűjtő területére vonatkozó egységes szerkezetbe foglalt vízrendezési terv készítése,
- a szennyvíztisztítók kapacitásának felülvizsgálata a településfejlesztési szándékok figyelembevételével, védőtávolságuk csökkentési lehetőségének vizsgálata,
- Tk és Kh területeken a károkozó költségére a károk felmérése, majd a természetvédelmi és környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett tervek alapján a területen és hatásterületén a környezeti károk megszüntetése, rekultiválási tervek alapján a terület eredeti állapotának visszaállítása,
- Tk és Kh területeken a tulajdonos költségére a meglévő épületek, építmények állagfelmérésének elkészítése, eredménytől függően hasznosításukra tanulmányterv, elvi engedélyezési terv készítése,
- Tk területen a tulajdonos köteles a terület, az épületek, építmények biztonságos használatáról gondoskodni.
- Dobogókőn Zkp területen a használaton kívüli létesítmények, építmények felszámolása, a zöldfelület helyreállítása kertészeti tervek alapján,
- a település közterületeire egységes környezetalakítási terv készítése

Tervegyeztetési feladatok:

A magasabbrendű tervek módosítása, felülvizsgálata során a település hatályos TSZT-nek elhatározásait érvényesíteni kell.

Egyéb kapcsolódó jogalkotási feladatok:

- a település parkolási rendjéről,
- a helyi építészeti örökség és természeti értékek védelméről,
- az önkormányzati tervtanács működéséről,
- elővásárlási jog bejegyeztetése Vt kialakítása, Vt bővítése iskolaépítés céljából, Ks bővítése céljából,
- kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,
- ültetési kötelezettségre határozathozatal a közérdekű környezetalakítás céljából,
- településrendezési szerződés kötése az alábbi területfejlesztési célokból:
 - Forrás utca – Pataksor – Településközponti vegyes terület által határolt tömb
 - Kertvárosias lakóterület
 - Kossuth utca – Pilisszántói út által határolt tömb
 - Szőlő utca – vízmosás – Pomázi út – Tavasz utca által határolt tömb
 - Kakas-hegy üdülőterület
 - Kakas-hegy alatti üdülőterület

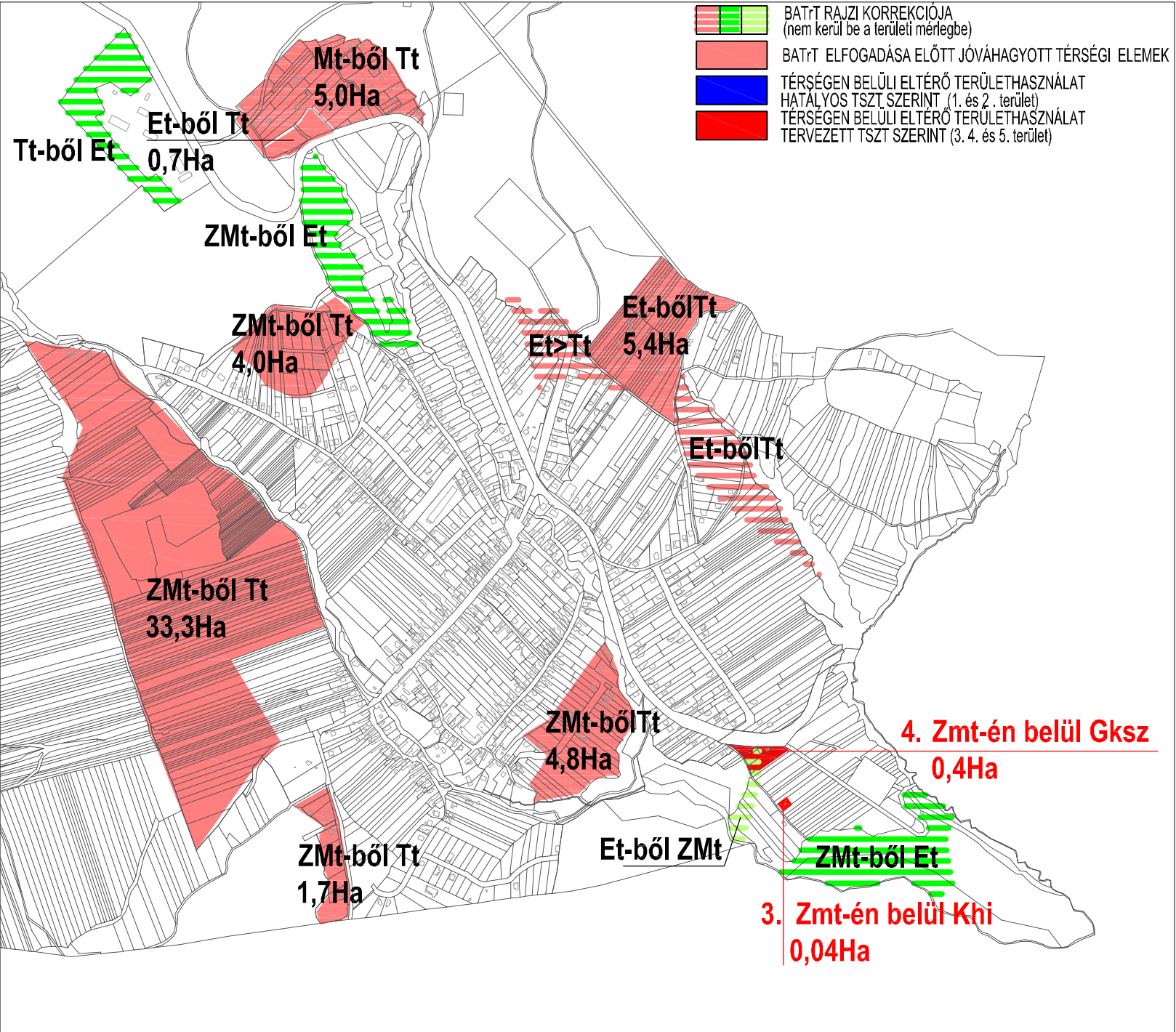
BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT-2005. évi LXIV. tv)

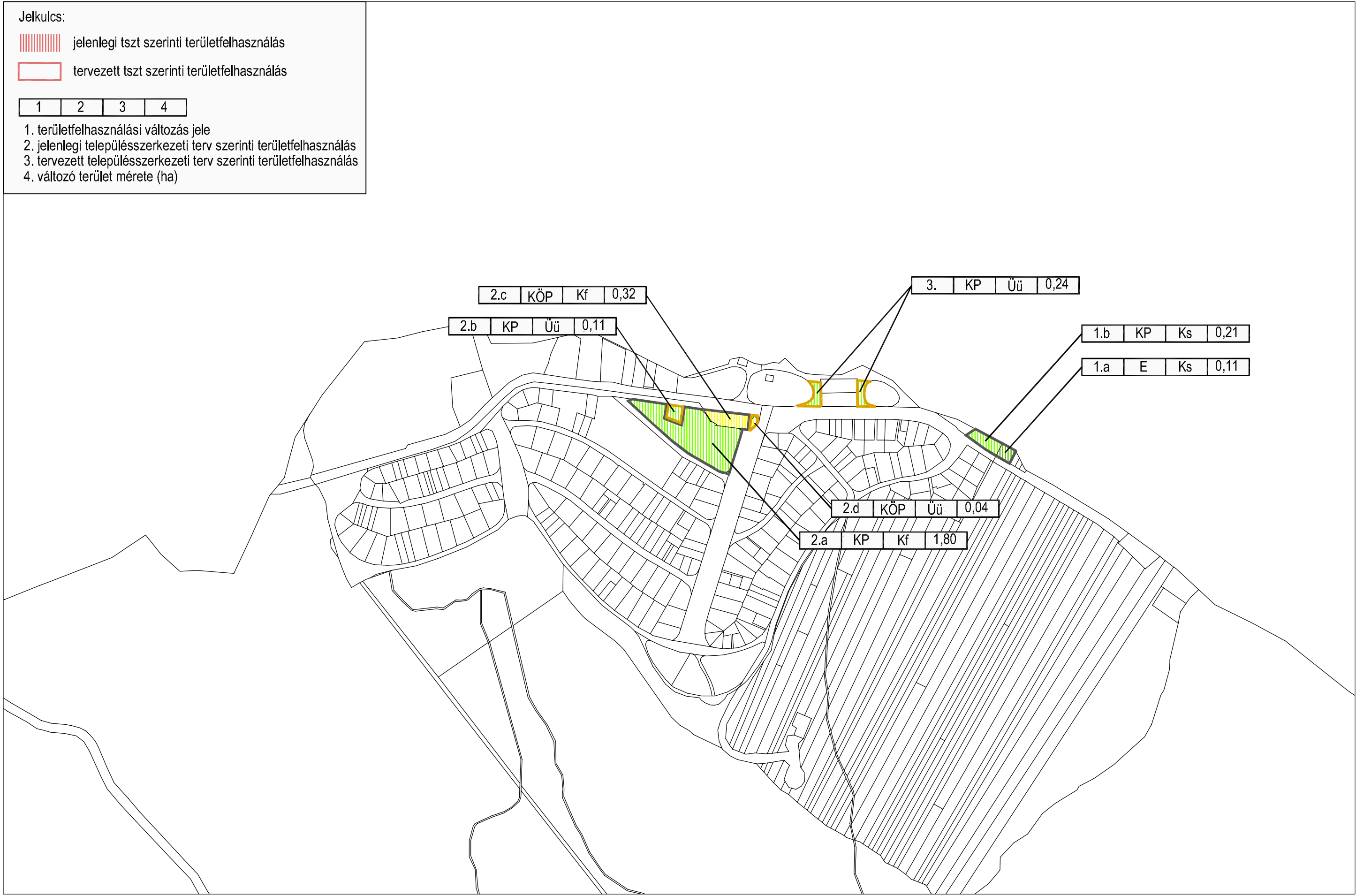


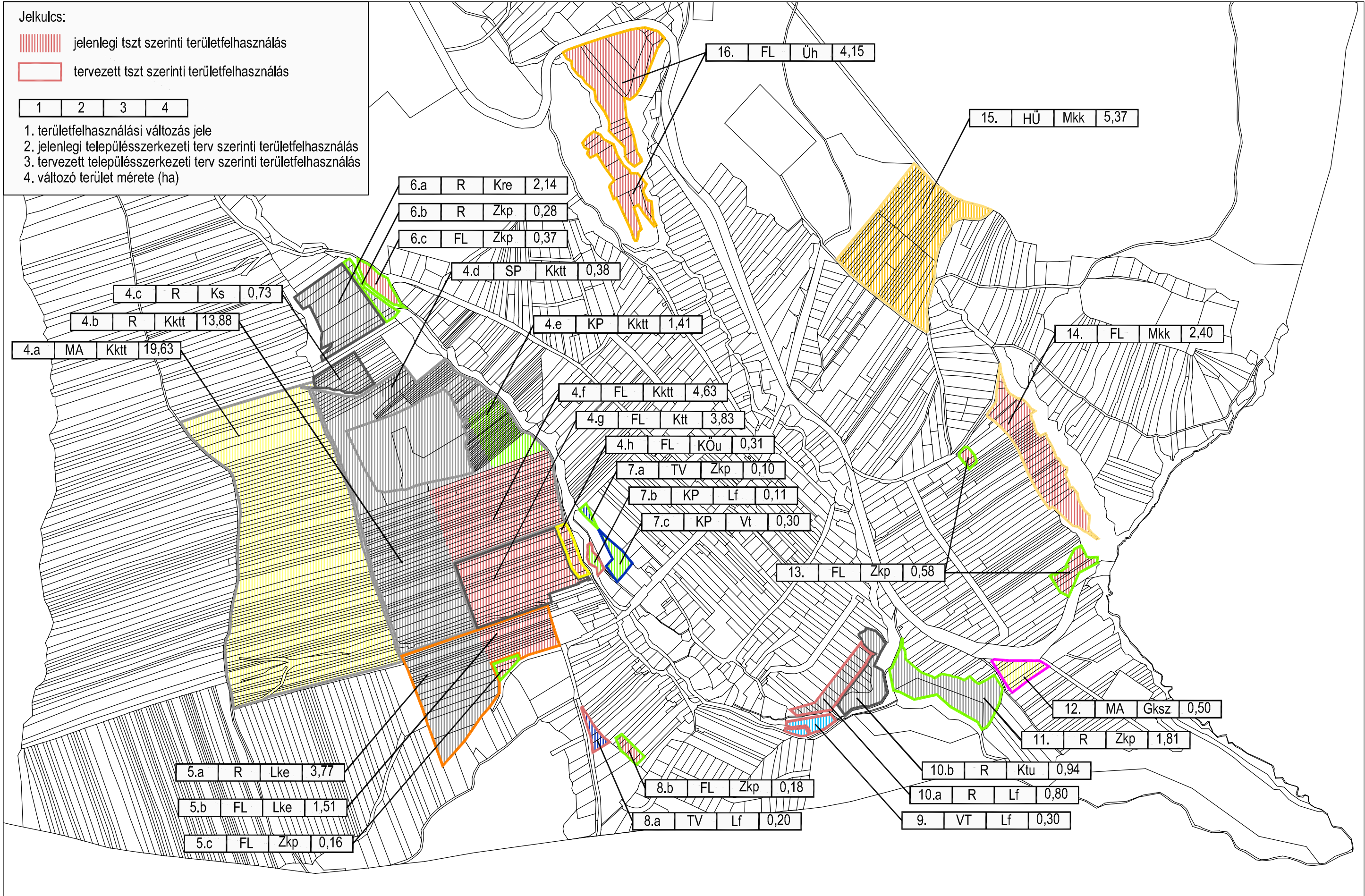
A HATÁLYOS (73/2002sz. Ökt.h.) ÉS A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI BATrT VÁLTOZÁSOK

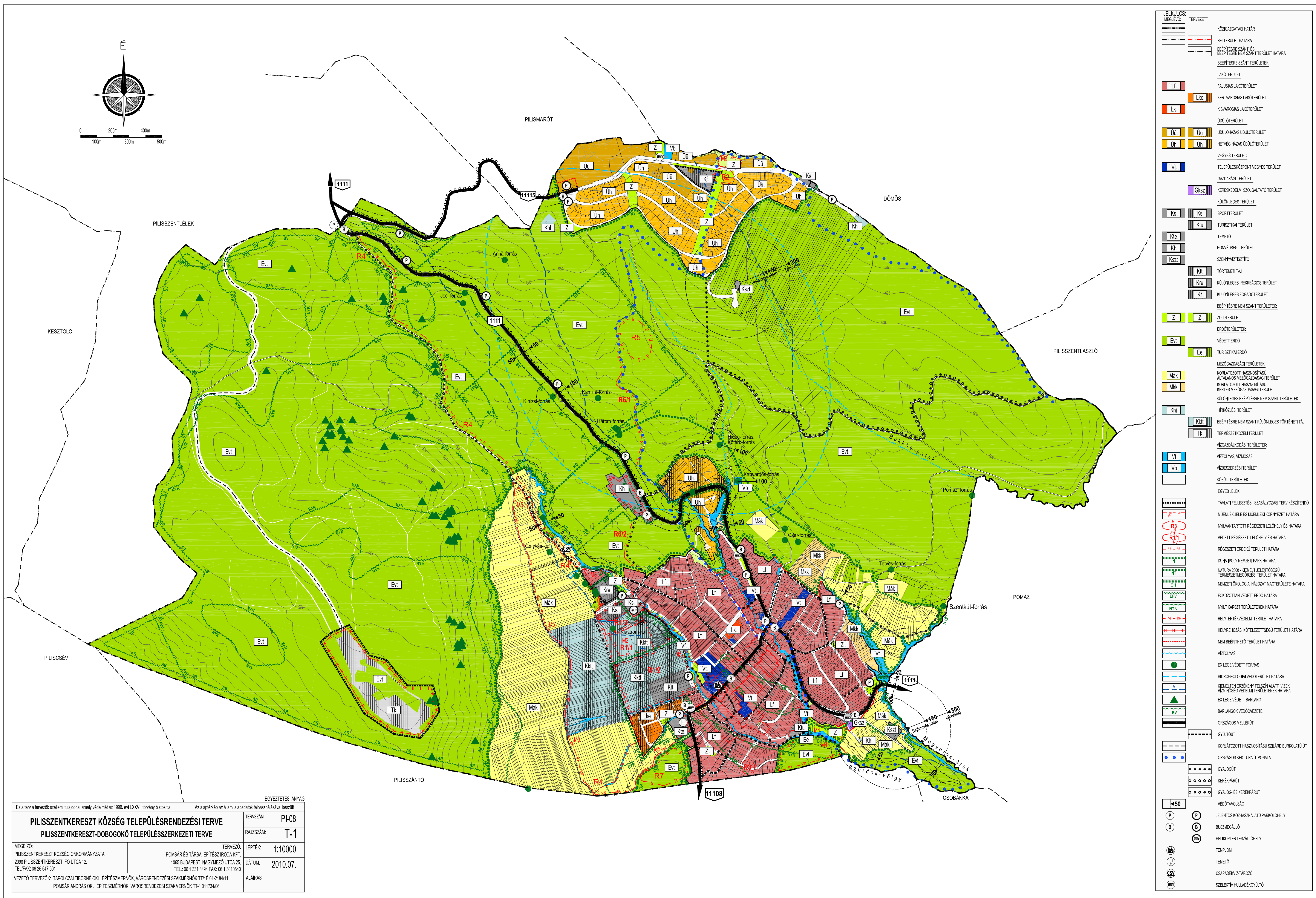


BATrT 21.§ (5) bekezdés alapján kialakított TERÜLETI MÉRLEG (Ha)					TÉRSÉGEN BELÜLI -ELTÉRŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSBÓL ADÓDÓ- VÁLTOZÁSOK (Ha ,%)					
jel	TÉRSÉGI BESOROLÁS	BATrT-2005. évi LXIV. tv szerinti összterület	TSZT 73/2002sz. Ökt.h szerinti korrigált BATrT.	tervezett TRT szerint	változtatás leírása	hatályos TSZT (Ha - %)		tervezett TSZT (Ha - %)		fejlesztési tartalék (Ha - %)
Tt	HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG	211	265,9 (+54,9Ha)	265,9	erdőgazdálkodási térségben egyéb beépítésre nem szánt terület (Khi) kijelölése (max.127,9Ha-max.10%)	0,7Ha	0,5%			127,2Ha 99,5%
Et	ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG	1286	1279,9 (-6,1Ha)	1279,9	zöldövezet részét képező meőgazd.-i térségben beépítésre nem szánt terület (E, Khi) kijelölése (max.155,04Ha-max.95%)			4,24Ha	2,7%	150,8Ha 92,3%
Mt	MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG	5	0 (-5Ha)	-						
ZMt	ZÖLDÖVEZET RÉSZÉT KÉPZŐ MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG	207	163,2 (-43,8Ha)	163,2	zöldövezet részét képező meőgazd.-i térségben beépíthető települési terület (Gksz) kijelölése(max.8,16Ha-max.5%)			0,4Ha	0,5%	7,76Ha 4,5%
ÖSSZESEN (Ha, VÍZFELÜLETEK, VÍZFOLYÁSOK NÉLKÜL):				1709						









Pilisszentkereszt Község Önkormányzata képviselő-testületének
...../..... . (.....)számú önkormányzati rendelete
Pilisszentkereszt község helyi építési szabályzatáról

Pilisszentkereszt Község Önkormányzata képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többszörösen módosított 1990. Évi LXV. Törvény (továbbiakban Ötv.) 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) a 7. §. (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva megállapítja a Helyi Építési Szabályzatot és elfogadja a Szabályozási és az Övezeti Tervet.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §
A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Pilisszentkereszt község közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet mellékletei:
- | | | |
|---------|--------------------------------------|---------|
| - SZ-1 | Pilisszentkereszt Szabályozási Terve | 1:2000 |
| - SZ-2 | Pilisszentkereszt Szabályozási Terve | 1:2000 |
| - SZ-3 | Dobogókő Szabályozási Terve | 1:2000 |
| - SZ-4 | Pilisszentkereszt Övezeti Terv | 1:10000 |
| - 1.sz. | Fogalommagyarázat | |

2. §
Az előírások alkalmazása

- (1) A szabályozás kötelezően betartandó elemei:
- közigazgatási határ
 - belterület határa
 - beépítésre szánt terület határa
 - szabályozási vonal
 - szabályozási szélesség
 - építési övezetek, övezetek határa
 - övezeti paraméterek:
 - övezet jele,
 - beépítési mód (szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú, kialakult),
 - megengedett legnagyobb beépítettség %,
 - megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság m,
 - kialakítható legkisebb telekterület m²,
 - beépíthető legkisebb telekterület m²,
 - bruttó szintterületi mutató,
 - zöldfelület legkisebb mértéke,
 - terepszint alatti építmények,
 - beépítés közművesítettségi feltétele,

környezetterhelési határérték,

- nem beépíthető terület határa,
- elővásárlási joggal terhelt terület határa,
- helyrehozatali kötelezettségű terület határa,
- beültetési kötelezettségű terület határa,
- műemlék, műemlék telke, műemléki környezet határa,
- nyilvántartott régészeti lelőhely,
- egyedi régészeti védelem,
- régészeti érdekű terület határa,
- Duna-Ipoly Nemzeti Park területe,
- Natura 2000 természetmegőrzési terület,
- nemzeti ökológiai hálózat területe,
- fokozottan védett erdő határa,
- védőtávolság,
- nyílt karszt területe.

(2) Irányadó szabályozási elemek:

- javasolt magánút,
- javasolt telekhatár,
- javasolt megszüntetés,
- javasolt építési hely,
- helyi védelemre javasolt épület, építmény,
- helyi védelemre javasolt településszerkezet,
- helyi védelemre javasolt utcakép,
- helyi védelemre javasolt egyedi tájérték,
- gyalogút,
- javasolt híd,
- gépjárműparkoló határa, férőhelyszáma,

(3) A telek beépítésének, településképi, építészeti követelmények, műemléki, régészeti, természeti-, környezetvédelmi szakhatósági követelményeinek tisztázására az adott kérdésre vonatkozó elvi építési engedély kérelmet kell benyújtani:

- a) 12,0 m-nél keskenyebb telkek beépítése esetében,
- b) az előírt minimális telekterületnél kisebb telkeken történő építési szándék esetén,
- c) helyi védelem alatt álló épületek átépítése, bővítése és településszerkezeti védelem alatt álló területeken telekalakítás, építés esetében, ha a HÉSZ vagy a helyi értékvédelmi rendelet értelmében egyértelműen nem dönthető el a kérelem,
- d) egy telken több épület elhelyezési módjának meghatározására (az utcakép és a településképi egységes megjelenése érdekében),
- e) az alábbi településképi meghatározó fejlesztések esetében
 - Fő utca Vt övezet, Ktt övezet, Ks övezet, Ktu övezet, Üü övezet
- f) Natura 2000 területen, a kertvárosias övezet területén történő építés esetben, mely eljárásba a Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. § Belterületbe vonás

- (1) Területet belterületbe vonni, a meglévő belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igénybevételeknek megfelelően, a jogszabályokban előírt eljárásoknak megfelelően lehet.
- (2) A belterületbe vonandó területek listáját a 4.sz.Függelék tartalmazza.

4. § Területfelhasználás

- (1) A terület a hatályos Szabályozási Terv szerint beépítési szempontból
 - a) beépítésre szánt (beépített, vagy további beépítésre kijelölt) és
 - b) beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek és azok építési övezetei
 - a) **Lakóterület** **L**
 - Falusias lakóterület: Lf
 - Kertvárosias lakóterület: Lke
 - Kisvárosias lakóterület..... Lk
 - b) **Vegyes terület** **V**
 - Településközpont vegyes terület..... Vt
 - c) **Gazdasági terület**..... **G**
 - Kereskedelmi szolgáltató terület..... Gksz
 - d) **Üdülőterület**..... **Ü**
 - Üdülőházas terület Üü
 - Hétfélig házas terület Üh
 - e) **Különleges terület** **K**
 - Sportterület..... Ks
 - Turisztikai terület Ktu
 - Honvédelmi terület Kh
 - Történeti táj..... Ktt
 - Temető..... Kt
 - Szennyvíztisztító területe Kszt
- (3) Beépítésre nem szánt területek és azok övezetei
 - a) **Közeledési és közműterület**..... **KÖ**
 - Közút..... KÖu
 - Közterületi parkoló P
 - b) **Zöldterület** **Z**
 - **Közkert**..... **Zkk**
 - Közpark..... Zkp
 - c) **Erdőterületek**..... **E**
 - Védelmi erdő Evt
 - Egészségügyi erdő..... Ee
 - d) **Mezőgazdasági területek**..... **M**
 - Korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági terület Mkk
 - Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület..... Mák
 - e) **Vízgazdálkodási terület** **V**
 - Vízbeszerzési területek..... Vb

- Folyóvizek medre és parti sávja	Vf
- Vízműsítés	Vm
f) Természetközeli terület	Tk
g) Különleges beépítésre nem szánt terület	Kk
- Hírközlési terület.....	Khi
- Történelmi táj.....	Kktt

III. FEJEZET A TELEKALKÍTÁS ÉS A LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSAI

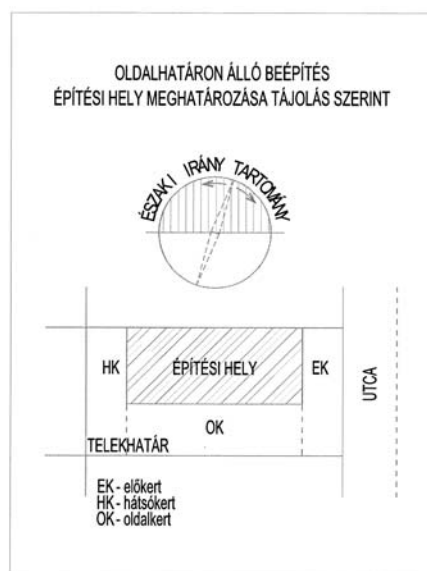
5. § Telekalakítás

- (1) A település igazgatási területén építési telek csak úgy alakítható, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, a szabályozási terveknek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak megfelelően.
- (2) Kialakult állapot esetében lakóterületen a hagyományos beépítés struktúrájának megőrzése céljából a legkisebb kialakítható telekszélesség 12m.
- (3) Új lakóterületi beépítés esetében a legkisebb kialakítható telekszélesség 18m.
- (4) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok az övezeti előírásoknak megfeleljenek, a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek.
- (5) Kialakult övezetekben telekegyesítésre, telekhatár-rendezésre a telekalakításról szóló rendelet előírásai az irányadók.
- (6) Kialakult övezetekben az övezetre vonatkozó telekterületnél kisebb telkek is beépíthetők az övezetre érvényes mutatókkal.
- (7) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (8) Lakóépület és hétfégi házas üdülő létesítése esetén az övezetre előírt kialakítható minimális telekterület kétszeresének megfelelő teleknagyságig végezhető telekegyesítés vagy telekalakítás.

6. § Építmények elhelyezésére, beépítésre vonatkozó általános előírások

- (1) Az OTÉK-nak, övezeti előírásoknak nem megfelelő beépítés az elavulásig fennmaradhat, azokon bővítés, átalakítás, tetőtérbeépítés csak az OTÉK és jelen rendelet előírásainak megfelelően végezhető, és abban az esetben, ha az új építmény a szomszédos telkek beépítési adottságait nem rontja.
- (2) Az építési telken épületet elhelyezni csak az építési helyen belül szabad.
- (3) Az OTÉK és jelen előírásokkal általánosan meghatározott építési helyen kívül a kerítéssel egybeépítetthulladéktároló, támfalgarázs, gazdasági, különleges és üdülőházas övezetek telkein legfeljebb 6m²-nyi portaépület helyezhető szabályozási vonallal határolt építési helyként figyelembe vehető.
- (4) Amennyiben a szabályozási tervlapon javasolt telekegyesítés nem jön létre a javasolt építési hely helyett a kialakult telteken az építési helyet az OTÉK és jelen szabályozás előírásainak megfelelően kell figyelembe venni.
- (5) Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fő rendeltetésű épületet kell a közterülethez közelebb elhelyezni.

- (6) Építési helyet, építési határvonalakat az OTÉK, jelen szabályozás előírásai szerint kell meghatározni. Az ettől eltérő egyedi építési helyeket a Szabályozási Terv tartalmazza.
- a) Előkert kialakításánál OTÉK 35.§ (2) bekezdésének előírását és az alábbi előírásokat kell betartani:
- aa) Saroktelek esetén valamennyi közterülettel érintkező homlokzatot utcai homlokzatszerűen kell kialakítani. Oldalhatáron álló beépítés esetén, sarokteleknél, amennyiben az építési hely határa egyben szabályozási vonal, az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a keresztutca felé nézően is legalább 3 m előkert alakuljon ki. Ha az építési hely szélessége 6 m alá csökkenne, akkor a 3 méteres előkert legfeljebb két m-re csökkenthető.
- ab) Már kialakult beépítés esetében az előkertet a jobbra, balra eső három-három beépített telken kialakult előkert átlagával számolva kell kialakítani, melytől az építendő épület előkertje telken belül legfeljebb 0,5 méterrel térhet el.
- b) Oldalkert kialakításánál OTÉK 35.§ (3) bekezdésének előírását és az alábbi előírásokat kell betartani:
- ba) Kialakult állapot esetében 12 méternél kisebb telekszélesség esetében az oldalkert mérete 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az egyik épület oldalhomlokzatán csak nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásai nyílnak.
- bb) Oldalhatáros beépítési mód esetében azon az oldalhatáron kell az építési helyet képezni, amelyen az adott utcában már kialakult. Újonnan beépülő utca, lakóterület esetében az oldalhatárt az 1.ábra alapján kell meghatározni. Második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő



- (bc) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek oldalhatára és az építési hely határa között 0,8 m-t kell biztosítani, kivéve a településszerkezeti védelem alatt álló területeken meglévő épület bővítése, újraépítése esetén.
- c) Hátsókert kialakításánál OTÉK 35.§ (4) bekezdésének előírását kell betartani.
- (7) Állattartó épület a hatályos állategészségügyi jogszabályok, az állattartásra vonatkozó helyi rendelet, a szakhatóságok előírásai alapján, falusias lakóterületen és mezőgazdasági területen létesíthető.
- (8) A terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület mértékét, annak 25%-ával haladhatja meg, és nem nyúlhat túl az építési helyen.
- (9) Vízmedence, sportolási célú építmény elő-, oldal-, hátsókert területébe nem nyúlhat.
- (10) Kialakult beépítés rendeltetismód változása esetében az építési helyen kívül eső építményben az övezetnek megfelelő fő funkció elhelyezése, illetve lakássá átminősítése nem engedélyezhető.

- (11) Az építési telken történő terepalakítás 10% alatti tereplejtésnél legfeljebb 1,0m, 10-20% tereplejtésnél legfeljebb 1,5m, 20%-ot meghaladó tereplejtésnél 2,0m lehet az eredeti terepszinttől mérten. A kialakításra kerülő részsűk 2'-nál meredekebbek nem lehetnek.
- (12) Beépítésre szánt területen építmény elhelyezése az ellátáshoz szükséges részleges közműellátás esetén lehetséges. Azokon a területeken, ahol nem áll rendelkezésre vezetékes közcsonatorna hálózat, a csatornahálózat kiépítéséig átmenetileg hatóságilag engedélyezett zárt korszerű és szakszerű szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító is elfogadható.
- (13) Nem alkalmazható egyedi szennyvíztisztítómű a település karsztfelszínű (Pilisi-hegység felöli) részén.
- (14) Támfalgarázs 30%-t meghaladó természetes tereplejtés esetében a szabályozási vonalon építhető.

7. §

Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületformára vonatkozó előírások:
 - a) Utcai homlokzatok méretei:
 - A településszerkezeti védett területen kívüli lakóterületen a maximális utcai oromfalszélesség 7,5m.
 - Újonnan épülő pincék homlokzati felülete max. 15 m², bejárati homlokzatmagassága a földtakarást is figyelembe véve legfeljebb 2,7 m lehet.
 - b) A tető hajlásszöge:

A településen – amennyiben az épület egyedi funkciója eltérő megoldást nem igényel - jellemzően magastetőt kell alkalmazni az alábbi rendelkezéseknek megfelelően

 - védelem alatt álló területen oromfal esetében 35° és 45° fok között,
 - általános esetben 25° és 45° fok között,
 - kertvárosias, kereskedelmi-gazdasági, különleges, üdülőházas és mezőgazdasági övezetekben alacsony hajlású tető - 10° és 25° fok között, lapostető is engedélyezett a beépített alapterület legfeljebb 15%-án.
- (2) Homlokzatokra vonatkozó előírások:
 - a) Homlokzati égéstermék kivezetés csak turbó gázkazánok esetében, és nem utcai homlokzaton lehetséges.
 - b) Légh kondicionáló berendezés kültéri egysége, parabolaantenna az utcai homlokzaton nem, az utcáról látható homlokzaton takartan helyezhető el.
 - c) Új épület építésénél, 50%-nál nagyobb bővítésnél, és homlokzat felújítás esetén csak földkábeles csatlakozás alakítható ki.
- (3) Tetőfelépítmények kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) A gerincet függőlegesen mért 80 cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
 - b) A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető ereszhosszának legfeljebb 50%-a lehet.
 - c) A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószervezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25 %-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
 - d) A tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb 4,0 méterre közelítheti meg.
 - e) A tetőfelépítmény semmilyen szerkezete sem állhat a homlokzatsík elé az ereszkivételével.
 - f) Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- (4) Anyaghasználat
 - a) Lakó és településközponti vegyes területeken láthatóan csak hagyományos szerkezet, anyag alkalmazható (tégla, kő, fa, cserép stb.), kivéve a településszerkezeti nem védett területeken a műanyag nyílászárókat.

- b) Belterületen csak épített kémény létesíthető, újonnan épülő szerelt kéményt épített megjelenésű burkolattal kell ellátni.
 - c) Tetőfedés anyaga településszerkezeti védett területen csak természetes anyagú pikkelyes fedés lehet.
 - d) A tetőhéjalás színe: a natúr, a vörös és a barna árnyalatai lehetnek.
 - e) Az épületek homlokzati felületeinek színe fehér, törtfehér és a természetes színek pasztel árnyalatai.
- (5) Új építés esetén eresz, párkány csatorna és más épületrész a saját telek feletti zónában alakítható ki, a birtokhatárt nem érheti el, kivéve a településszerkezeti védelem alatt álló, oldalhatáron már beépült épületek esetében.

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET (L)

8. §

Lakóterületek általános előírásai

- (1) Lakóterületen elsősorban lakóépületek, és az azt kiegészítő funkciójú létesítmények helyezhetők el, az egyes lakóövezetek részletes előírásainak figyelembevételével.
- (2) Azon lakóövezetekben, ahol csak egy fő rendeltetésű épület építhető, a lakófunkciótól eltérő rendeltetés vagy önállóan, vagy a lakóépület részeként alakítható ki. Abban az esetben, ha az eltérő rendeltetési egység a lakóépület része az épület bruttó szintterületének legalább 50%-át lakásként kell kialakítani.
- (3) Lakóövezetekben több rendeltetési egység építési lehetősége esetén lakófunkciótól eltérő építmény a közösségi funkciójú létesítmények kivételével csak a lakófunkciójú építmény megléte esetén építhető.
- (4) Új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át az építési hely utca felőli határvonalára kell elhelyezni. Amennyiben az utcai telekhatár nem merőleges az oldalhatárra, az utcai homlokzat legalább egy pontjának érintkeznie kell a kötelező előkert vonalával.
- (5) 10%-nál nagyobb teleklejtés esetén az előírt építménymagasság 1,0m-rel növelhető, de a lejtő felőli átlagos homlokzatmagasság nem lehet nagyobb 6m-nél.
- (6) Meglévő pincék folyamatos felújításáról, karbantartásáról gondoskodni kell, szükség esetén eredeti állapotban és funkciójukban újraépíthetők.
- (7) A lakóterületeken az ingatlanok, valamint a közterületről/re megnyíló látvány- kilátás védelme érdekében az utcák és telkek fásításánál a kis vagy közepes növekedésű, laza lombkoronájú fafajokat kell alkalmazni.

9. §

Falusias lakóterületek előírásai

- (1) A falusias lakóterület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek:
 - a) fő rendeltetési egység
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari, mező- és erdőgazdasági tároló és feldolgozó épület,

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- b) kiegészítő rendeltetési egység
 - járműtároló, háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tároló építmény,
 - kisipari vagy barkácsműhely,
 - műterem, árusítópavilon,
 - kazánház.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, pince,
 - állatól, állatkifutó,
 - folyadék- és gáztároló.
- (4) A meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók, állattartó épületek megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmények csak az utcai épülettömeg mögött, takartan helyezhetők el.
- (5) Több fő rendeltetésű épület a 900m²-es, vagy annál nagyobb méretű telken helyezhető el.
- (6) Tömegalakítás
Tetőidom:
 - kialakult beépítésnél a jellemző beépítéssel azonos, utcára merőleges vagy utcával párhuzamos nyeregtető,
 - új beépítésnél az épület fő tömege az utcára merőleges gerincű nyeregtető.
- (7) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Lf	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	*megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	*építmény-magasság
			%		%	m
Lf-1	oldalhatáron álló O	600	20	0,4	50	3,5/5,5
Lf 2	oldalhatáron álló O	600	30	0,45	40	3,5/4,5
Lf 3	szabadon álló SZ	900	30	0,5	40	3,5/5,5
Lf-4	oldalhatáron álló O	900	30	0,5	40	3,5/5,5
Lf-5	szabadon álló SZ	1500	20	0,4	50	3,5/5,5
Lf-6	oldalhatáron álló O	600	30	0,5	40	3,5/5,5
Lf-7	oldalhatáron álló O	900	20	0,3	50	3,5/4,5
Lf-8	oldalhatáron álló O	900	30	0,45	40	3,5/4,5

* A magassági korlátozás csak a lakóépületekre vonatkozik.

10. § Kertvárosias lakóterület előírásai

- (1) A kertvárosias lakóterület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek:
 - a) fő rendeltetési egység
 - legfeljebb két lakásos lakóépület,
 - b) kiegészítő rendeltetési egység
 - gépkocsitároló,
 - a terület rendeltetésű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - műterem.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény.
- (4) A telken a fő és kiegészítő rendeltetési egységek egy épülettömegben helyezhetők el.
- (5) Tömegalakítás
Tetőidom: a meghatározó tetőidom gerincvonala K-NY irányú lehet.
- (6) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Lke	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Lke-1	szabadon álló SZ	900	20	0,3	60	3,5/4,5

11. § Kisvárosias lakóterület előírásai

- (1) A kisvárosias lakóterület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek:
 - a) fő rendeltetési egység
 - többlakásos lakóépület, csoportos beépítésű lakóépület,
 - b) kiegészítő rendeltetési egység
 - gépkocsitároló,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkció,
 - a terület rendeltetésű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - kerti építmény.
- (4) Tömegalakítás
Tetőidom: kialakult beépítésnél utcával párhuzamos nyeregvető
- (5) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Lk	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	csoportos CS	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató		építmény-magasság
			%		%	m
Lk-1	Csoportos CS	600	30	0,75	30	3,0/7,5

VEGYES TERÜLET (V)

12. §

Településközpont vegyes övezet általános előírásai

- (1) Településközpont vegyes terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek:
 - a) fő rendeltetésű egység
 - lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - sportépítmény.
 - b) kiegészítő rendeltetési egységként
 - gépkocsitároló,
 - nem lakóépület esetén, az épületen belül a tulajdonos, használó, személyzet számára legfeljebb 1 lakás max. nettó 70m² területtel,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági, kézműipari építmény.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - kerti építmény.
- (4) Vt-2, Vt-3 övezetben egy telken több épület is elhelyezhető, de a kiegészítő rendeltetési egységek csak fő rendeltetésű épületben helyezhetők el.
- (5) Vt-4 övezet oktatási, kulturális, tudományos és egészségügyi létesítmény elhelyezésére szolgál.
- (6) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, porszenyvezést okozó tevékenység nem engedélyezhető.
- (7) A közintézmények akadálymentes megközelítéséről gondoskodni kell.
- (8) Tömegalakítás
Tetőidom:
 - Vt-1 övezetben az épület főtömegét az utcavonalra merőleges tetőgerinccel kell kialakítani
 - Vt-5, Vt-6 övezetekben az épület tömegalakításánál utcára merőleges tetőgerincet is kell alkalmazni.
- (9) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Vt	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Vt-1	oldalhatáron álló O	600	40	0,8	40	3,5/6,0
Vt-2	szabadon álló SZ	2000	45	1,0	40	3,5/7,5
Vt-3	oldalhatáron álló O	5000	60	1,5	30	3,5/6,0
Vt-4	oldalhatáron álló O	1100	80	2,0	10	3,5/6,0
Vt-5	szabadon álló SZ	700	50	1,0	30	3,5/5,5
Vt-6	oldalhatáron álló O	800	45	0,8	40	3,5/5,5

GAZDASÁGI TERÜLET (G)

13. §

Kereskedelmi szolgáltató terület

- (1) A kereskedelmi szolgáltató terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek:
 - a) fő rendeltetési egység
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi és tároló épület,
 - b) kiegészítő rendeltetési egység
 - gépkocsitároló,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás max. nettó 70m² területtel.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény.
- (4) Tömegalakítás
 - a) Az övezet telkein építhető épület alapterülete legfeljebb 400m² lehet, nagyobb beépítettség esetén a beépítést kapcsolódó tömegekre bontva kell kialakítani.
 - b) Technológiai követelmények igényeinek megfelelően kialakított épületrészek nem esnek magassági korlátozás alá.
 - c) A telekhatár mentén min. 5,0m széles, lakóterületek szomszédságában min. 10,0m zöltsáv alakítandó ki háromszintes növényállománnyal.
- (5) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Gksz	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei			Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	
			%		%
Gksz-1	szabadonálló SZ	2000	40	1,0	30
					3,0/5,5

ÜDÜLŐTERÜLET (Ü)

14. § Üdülőházas terület

- (1) Üdülőházas terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók. A területen elhelyezhetők:
 - a) fő rendeltetési egységként
 - üdülőépületek,
 - kempingek,
 - b) kiegészítő funkcióként
 - egészségturizmust (fogászat, életmódnevelés, rekreáció, sport, ...) szolgáló funkció az üdülőben lakó vendégkör számára (fekvőbeteg-, szociális-ellátás kivételével),
 - konferencia célú funkció,
 - vallásgyakorlást szolgáló funkció,
 - vendéglátást szolgáló funkció,
 - a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás max. nettó 70m²területtel gépkocsitároló.
- (2) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - sportpálya,
 - folyadék- és gáztároló.
- (3) A kiegészítő funkciók közül valamennyi - a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás kivételével, mely csak a fő rendeltetési egységben alakítható ki - önállóan, vagy fő rendeltetési egységgel egybeépítve is elhelyezhető. A kiegészítő funkciók összes hasznos területe, több funkció együttes kialakítása esetében sem haladhatja meg a mindenkori bruttó szintterület 30%-át.
- (4) Az övezetben az elő- és hátsókert méreteit a szabályozási tervlap jelöli. Jelölés hiányában az OTÉK előírásai az irányadók.
- (5) Üdülőházas övezetben épület, építmény elhelyezésénél a meglévő növényállomány értékes elemeit figyelembe kell venni.
- (6) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Üü	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Üü-1	szabadon álló SZ	10000	20	0,6	50	9,5
Üü-2	szabadon álló SZ	3000	30	0,6	50	6,5

15. § Hétfégi házas terület

- (1) Hétfégi házas terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók. (2) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek:
- a) fő rendeltetési egység
- legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
 - csoportosan elhelyezett üdülőegységek,
 - terület rendeltetésével összhangban lévő, a rendeltetést szolgáló épületek (vendéglátás, kereskedelem, információs iroda,...)
 - sportépítmények.
- b) kiegészítő rendeltetési egység
- gépkocsitároló
- (2) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - folyadék- és gáztároló,
- (3) 10%-nál nagyobb teleklejtés esetén az előírt építménymagasság 1,0m-rel növelhető.
- (4) Hétfégi házas övezetben épület, építmény elhelyezésénél a meglévő növényállomány értékes elemeit meg kell tartani..
- (5) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Üh	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	m legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Üh-1	szabadon álló SZ	1800	15	0,2	70	3,0/4,5
Üh-2	szabadon álló SZ	4000	15	0,2	70	3,0/4,5
Üh-3	szabadon álló SZ	900	15	0,2	70	3,0/4,5
Üh-4	szabadon álló SZ	1500	15	0,2	70	3,0/4,5

KÜLÖNLEGES TERÜLET**16. §****Különleges övezetek (K)**

- (1) A különleges terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) A település különleges területének övezetei:
 - sportövezet **Ks-1, Ks-2**
 - turisztikai övezet **Ktu**
 - temető övezet **Kt**
 - szennyvíztisztítóövezet **Kszt**
 - honvédelmi övezet **Kh**
 - történeti táj **Ktt**
- (3) **Ks-1** különleges sportövezetre vonatkozó előírások:
 - a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) fő rendeltetési egység:
 - sísport kiszolgáló épületei, építményei
 - ab) kiegészítő rendeltetési egység főépületben vagy önállóan:
 - vendéglátó funkció
 - ac) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - folyadék- és gáztároló,
 - zászlótartó oszlop.
- (4) **Ks-2** különleges sportövezetre vonatkozó előírások:
 - a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) fő rendeltetési egység:
 - sportolási célú épület,
 - szállásjellegű épület,
 - ab) kiegészítő rendeltetési egység főépületben:
 - kiszolgáló funkció,
 - az üzemeltető, a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás nettó 70m²-ig
 - ac) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - folyadék- és gáztároló,
 - zászlótartó oszlop,
- (5) **Ktu** különleges turisztikai övezet:
 - a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) fő rendeltetési egység:
 - szállásjellegű épület,
 - oktatás, bemutatás célját szolgáló épület
 - ab) kiegészítő rendeltetési egység főépületben:
 - kiszolgáló funkció
 - ac) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,

- folyadék- és gáztároló,
- zászlótartó oszlop.
- b) Az övezetben csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
- (6) **Kt** különleges temető övezet
- a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) fő rendeltetési egység:
 - ravatalozó, szakrális-kegyeleti épület, kriptá, urnafal,
- ab) kiegészítő rendeltetési egység főépületben vagy önállóan:
 - fenntartó, szociális funkció
- ac) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - folyadék- és gáztároló.
- (7) **Kszt** különleges szennyvíztisztító övezet
- a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) fő rendeltetési egység:
 - üzemeltető épület, technológiai építmény
- ab) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - folyadék- és gáztároló.
- (8) **Kh** különleges honvédelmi övezet
- a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) fő rendeltetési egység:
honvédelmi szervezetek külön jogszabály szerint létesített épületei, építményei
- ab) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - folyadék- és gáztároló,
 - zászlótartó oszlop.
- b) Technológiai berendezésekre az építménymagasság korlátozás nem vonatkozik.
- c) Az övezetben bármilyen építési tevékenység engedélyezésének tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni a jogszabályban előírt szükséges követelmények biztosítását igazoló tartalommal.
- d) Az övezetben új fő rendeltetési egység nem építhető.
- e) Az övezetben vízbeszerzési épület, építmény elhelyezhető.
- (9) **Ktt** különleges történeti táj
- a) Az övezetben elhelyezhető:
- ab) fő rendeltetési egység:
 - régészeti, műemléki kutatással, bemutatással kapcsolatos épület,
 - idegenforgalmat szolgáló épület,
 - kulturális rendezvények fogadására alkalmas épület, építmény,
- ab) kiegészítő rendeltetési egység főépületben:
 - gépkocsitároló,
 - az üzemeltető, számára legfeljebb egy lakás nettó 70m²-ig,
 - a dolgozók, kutatók, vendégek számára nem kereskedelmi célú szálláshelyek.
- ac) melléképítmény:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,

- kerti építmény,
 - folyadék- és gáztároló,
 - zászlótartó,
- b) A megelőző régészeti feltárások eredményétől függően nem szabad épületet elhelyezni még az építési helyen belül sem azokon a területeken, ahol a jelentős régészeti emlékek bemutatása azok eredeti helyén szükséges, és az épületen belüli elhelyezésük örökségvédelmi szempontból nem indokolt, műszakilag nem oldható meg. A régészeti emlékek bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett, de csak a régészeti és műemléki szempontok figyelembevételével.
- c) Az előkerülő, helyben bemutatandó régészeti emlék, műemlék nem képezi a beépítettség részét még abban az esetben sem, ha védelmére építmény létesül. A védelemre létesített építményben csak a régészeti emlék bemutatásával kapcsolatos műtárgyak helyezhetők el. Az emlékek nem esnek magassági korlátozás alá. Az előkerülő emlékek az építési helyen kívül is – előkertben, oldalkertben, hátsókertben – megmaradhatnak.
- d) Új épületek az övezet határától 20m-es védőtávolság megtartásával helyezhetők el.
- e) Az övezetben csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű fő rendeltetési egység építhető.
- (10) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

K	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Ks-1	szabadon álló SZ	1000	20	0,5	60	3,5/7,5
Ks-2	szabadon álló SZ	9000	20	0,5	60	3,5/7,5
Ktu	szabadon álló SZ	5000	15	0,25	70	3,0/4,5
Kt	szabadon álló SZ	10000	10	0,1	80	3,0/7,5
Kszt	szabadon álló SZ	1500	40	0,4	40	3,5/4,5
Kh	szabadon álló SZ	K	K	K	K	K
Ktt	szabadon álló SZ	3ha	10	0,25	0,40	3,0/7,5

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

17. § Közlekedési területek (KÖ)

- (1) Közlekedési terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók. a)
- közút területe **KÖu**
- b) közterületi parkoló **P**
- (2) A közutak tervezési osztályba sorolása
- a) Külterületen:
- 1111 jelű mellékút, Esztergom-Pomáz összekötő útja: K. V. C.

- | | |
|--|------------------|
| 11108 jelű bekötőút, Pilisvörösvár-Pilisszentkereszt között: | K. V. C. |
| 11115 jelű bekötőút 1111 jelű út és Dobogókő között: | K. V. C. |
| Helyi gazdasági kiszolgáló közutak: | K. VIII. C. (30) |
| Kerékpárutak: | K. IX. |
| Gyalogutak: | K. X. |
- b) Belterületen:
- | | |
|--|-------------|
| 1111 jelű mellékút, Esztergom-Pomáz összekötő útja: | B. V. C. |
| 11108 jelű bekötőút, Pilisvörösvár-Pilisszentkereszt között: | B. V. C. |
| 11115 jelű bekötőút 1111 jelű út és Dobogókő között: | B. V. C. |
| Gyűjtőutak: | B. V. c. C. |
- Pilisszántói út - Fő utca,
 - Pomázi út – Dobogókői út
 - Forrás utca,
 - Cserfa utca,
 - Szőlő utca – Hársfa utca,
 - Petőfi Sándor utca – Mester utca – Rákóczi Ferenc utca,
 - Kossuth Lajos utca
- | | |
|---|-------------------|
| Kiszolgáló utak kapcsolati funkcióval (Kk.): | B. VI. d. A |
| Kiszolgáló utak a gyalogos közlekedés előnyben részesítésével (Kgy.): | B. VI. d. D. (30) |
| Kiszolgáló (lakó) utak: | B. VI. d. B. |
| Kerékpárutak: | B. IX. |
| Gyalogutak: | B. X. |
- (3) A meglévő utcák szabályozási szélessége a kialakult marad, kivéve a Szabályozási terv szerinti korrekciókat.
 - (4) Közterületen történő parkolásra a helyi parkolási rendelet előírásai az irányadók.
 - (5) A 16m és annál szélesebb utcákban, a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani.
A 12-16m széles lakóutcákban egyoldali, ültető-gödrös utcafásítást kell megvalósítani.
 - (6) Az Övezeti térképen jelzett külterületi gazdasági közutak mentén min. 8 m tőtávolsággal egyoldali fasor telepítendő.
 - (7) A tömegközlekedési megállóhelyek létesítményei, az utcanév és egyéb tájékoztató táblák egységes megjelenését biztosítani kell.
 - (8) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges
 - a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,
 - b) belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltató célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.
 - (9) Magánút műszaki paramétereinek tervezésénél a megkülönböztetett járművek forgalmát, a közművek elhelyezését és a hulladékszállítást biztosítani kell.
 - (10) A Pilis-tetőre és Pilisszentlászlóra vezető burkolt utak csak közforgalom elől elzárt magán erdei utakként üzemelhetnek.

18. §

Közművesítés, közműterületek

- (1) Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, kialakítani, az adott szabályozási szélességen belül, az előírt védőtávolság biztosításával. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok, jelenlegi előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A közműhálózatok és biztonsági övezetei számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a meglévő, nem közterületen vezetett közüzemi ellátó vezetékek, vízelvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyezni.
- (4) Új út építéskor, illetve felújításakor a meglévő közművek szükség szerinti rekonstrukciójáról gondoskodni kell, tekintettel a távlatban jelentkező igények kielégítésére is.
- (5) A település belterületen bármilyen építményt elhelyezni kizárólag igényszintjének megfelelő részleges közművesítéssel szabad.
- (6) Az új beépítésű területek - megnyitásra kerülő utcák - közműellátó létesítményeit előközművesítés keretében kell kiépíteni.
- (7) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték földben nem maradhat.

VÍZELLÁTÁS

- (8) A tervezett fejlesztések igényeinek figyelembe vételével a település vízellátó rendszereit egységes szerkezetbe kell foglalni.
- (9) Vízellátó vezeték létesítése esetén az érvényes szabvány előírásait kell alkalmazni, az abban rögzített védőtávolságok figyelembe vételével
- (10) A jelenlegi rendelet értelmében a területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. Ennek megfelelően a vízellátó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz rendelhető vízmennyiséget a szükséges kifolyási nyomáson minden körülmények között biztosítani tudja.
- (11) A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet. A tűzcsap telepítési helyét a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni szükséges.
- (12) A település területen kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.

CSATORNÁZÁS

- (13) A település elválasztott rendszerben csatornázandó. A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének, a felszíni alatti vizek minősége védelmére a vonatkozó jogszabályban, valamint a szennyvizek tisztítási határértékeiről, az alkalmazás szabályairól szóló rendeletben előírtakat kell figyelembe venni. A kibocsátott vizeket szükség szerint elő kell tisztítani. A szennyvízcsatornába csapadékvizet vezetni tilos.
- (14) A település az érvényben lévő rendelet erre vonatkozó melléklete alapján a felszíni alatti vízminőség védelme szempontjából fokozottan érzékeny területbe sorolt. Ennek megfelelően szennyvizek szikkasztása a teljes közigazgatási területen tilos, még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (15) A csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban a közüzemű hálózat kiépítését követően az érintett ingatlanok tulajdonosait a közcsatornába való csatlakozásra kötelezni kell.

- (16) A nyílt árkokra, patakokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásokra való szennyvízbekötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvízrákötéseket haladéktalanul meg kell szüntetni.

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS

- (17) A meglévő és tervezett beépítések - fejlesztések igényeinek figyelembe vételével el kell készíteni a település teljes vízgyűjtő területére vonatkozó egységes szerkezetbe foglalt vízrendezési tervét. A közterületi csapadékvíz elvezető rendszerek megléte a fejlesztési területek beépíthetőségének feltétele.
- (18) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat szilárd burkolattal kell ellátni, a keletkező csapadékvizeket olaj - iszapfogó műtárgyon kell átvezetni. A tisztítás hatásfoka feleljen meg a mindenkorai szabályokban foglaltaknak. Ú.n. „zöld” parkolók létesítése tilos!
- (19) Új út építése kizárólag csapadékvíz elvezetési tervek megléte esetén engedélyezhető.
- (20) Az egyes lakóingatlanokról csapadékvíz a közterületre nem vezethető, kívánatos a csapadékvizek telken való megtartása - gyűjtése, locsolóvízként való felhasználása.
- (21) Élővízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán a 6-6 méteres fenntartási sáv biztosítandó, időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet egyéb célra hasznosítani csak vízjogi engedély birtokában lehet.

GÁZELLÁTÁS

- (22) Gázellátó rendszerek létesítése esetében az érvényben lévő szabványban megfogalmazottakat, ill. a hatályos rendelet előírásait be kell tartani.
- (23) Nagyközépnomású gázvezetékek legkisebb védőtávolsága épületektől 5-5 m, középnomású vezetékeknél ez az érték 4-4 m.
- (24) A települést érintő nagyközépnomású vezeték, a gázfogadó - nyomásszabályozó előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A biztonsági övezetbe történő bármilyen tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (25) A középnomáson ellátott területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek elő-, vagy oldalkertjébe, vagy alárendelt homlokzatára kell telepíteni.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- (26) A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a hatályos rendeletek szabályozzák.
- (27) Településszertétkai és területgazdálkodási megfontolások alapján a beépített és beépítésre szánt területeken új - közép-, kifestőszűrségű, közvilágítási - villamosenergia ellátó hálózatot építeni, csak földkábeles kivitelben szabad. A meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles kiépítéssel lehetséges.
- (28) Beépítésre nem szánt területeken és szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban a föld feletti vezetés fennmaradhat, eltűrhető, de területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási - 0,4 kV-os -, táv- és hírközlési vezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (29) Az új közterületek - utak közvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- (30) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, a meglévő hálózatot rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

ELEKTROMOS HÍRKÖZLÉS

- (31) A távközlési létesítmények elhelyezési területét, a további műszaki iránymutatást és az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a hatályos rendeletek, érvényes szabványok határozzák meg.
- (32) Elektromos hírközlési építmények közül, építési engedély és bejelentési kötelezettség nélkül létesíthetők:
- antenna létesítése, ha bármely mérete 4m vagy annál kisebb
 - műtárgynak minősülő antenntartó szerkezet létesítése, ha 6m vagy annál kisebb
 - antenna, antenntartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő

elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli.

A fentiekől eltérő esetekben a létesítések építési engedélykötelesek.

- (33) Beépített és beépítésre szánt területeken új táv- és hírközlési hálózat létesítése, illetve a meglévők rekonstrukciója esetén csak földkábeles kiépítés engedélyezhető.
- (34) Beépítésre nem szánt területeken és szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban a légvezetékes kiépítés fennmaradhat, de területgazdálkodási megfontolásokból a táv- és hírközlési vezetékeket a 0,4 kV-os és közvilágítási vezetékekkel közös oszlopsoron kell vezetni.
- (35) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására a szükséges előírt magassági korlátozás betartandó.

19. § Zöldterületek (Z)

- (1) A belterületi zöldterületek a szabályozási tervlapon lehatárolt meglévő és tervezett jellemzően állandóan növényzettel fedett közterületek, közparkok. **(Zkk, Zkp)**.
- (2) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:
- a) fő rendeltetési egységként egy épületben
- pihenést és testedzést szolgáló funkció,
 - vendéglátó funkció,
- b) kiegészítő rendeltetési egységként vagy főépülettel egybeépítve, annak hiányában önállóan
- a terület fenntartásához szükséges épület,
 - nyilvános wc.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékartály-tároló,
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, játékok különböző korosztályok számára, lugas, szökőkút, ivókút, kerti épített tűzrakóhely, kerti pavilon, legfeljebb 20m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, tereplépcső, rámpa),
 - zászlótartó oszlop.
- (4) Közpark közhasználat elől elzárt területe legfeljebb 5% lehet.
- (5) Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten fásítva létesíthető a közpark területének legfeljebb 5%-án
- (6) A közparkok kijelölt területe nem csökkenthető, meglévő értékes növényzete megtartandó.
- (7) Közpark területét érintő építési, kertépítészeti tevékenység csak kertészeti terv alapján végezhető.
- (8) Építmény elhelyezése miatt eltávolításra javasolt értékes fa átültetendő.
- (9) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, agyagcserép,
- (10) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

Z	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható és beépíthető legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság m
			beépítés mértéke %	bruttó szintterületi mutató	%	
Zkk	Szabadonálló SZ	1000	2	-	60	2,5-3,5
Zkp	szabadonálló SZ	1ha	2	-	80	2,5-3,5

20. §. Erdőterület (E)

- (1) Az erdőterületek településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) Elsődleges rendeltetésük szerint az erdők:
- védelmi erdők **(Evt)**
 - egészségügyi erdők **(Ee)**
- (3) Erdőben elhelyezhető építmények:
- a) védelmi erdőben csak máshol és másként nem létesíthető nyomvonal jellegű építmények (út- és közműlétesítmények) és azok műtárgyai helyezhetők el.
 - b) Egészségügyi erdőben természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést és turizmust szolgáló épületek létesíthetők.
- (4) Védelmi erdőben épületet elhelyezni nem szabad.
- (5) Telepítés esetén őshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdő alakítandó ki. Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége 20m.
- (6) Az erdőnek nem minősülő honos facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától – gondoskodni kell.
- (7) Erdőterületen csak extenzív jellegű természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (8) Az országos és helyi védettséget élvező erdőterületen szabályozási terv előzetes környezeti hatástanulmány alapján készíthető. Erdő védelem alá csak az Erdőfelügyelet hozzájárulásával helyezhető.
- (9) Kilátó magassági korlátozás nélkül építhető.
- (10) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

E	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	beépíthető legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Evt	-	-	-	-	95	-
Ee	szabadon álló SZ	100.000	5	-	90	3,0/4,5

21. §. Mezőgazdasági terület (M)

- (1) A mezőgazdasági terület településen belül betöltött szerepkörére az OTÉK előírásai az irányadók.
- (2) A mezőgazdasági övezetekben csak hagyományos gazdálkodási módok alkalmazhatók korlátozott vegyszerhasználattal.
- (3) A természeti területek természetszerű állapota nem károsítható, művelési ága csak extenzívebb irányba változtatható.
- (4) A település mezőgazdasági rendeltetésű területei az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Korlátozott hasznosítású kertes mezőgazdasági övezet **(Mkk)**
 - b) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági övezet **(Mák)**
 - c) Hagományos gazdálkodás céljára szolgáló mezőgazdasági terület **(Mák-1)**
- (5) Épületek kialakítására vonatkozó előírások:

- Épülettömeg a terület építési hagyományainak feleljen meg.
 - Tetőidom nyeregtető, vagy kontyolt nyeregtető, legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel. Épületcsoportnál azonos tetőkialakítást kell alkalmazni.
Üzemi épületnél alacsony hajlású tető - 10° és 25° - is alkalmazható.
 - Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, agyagcserep, fém stb.
 - Az épületek padlószintje az eredeti terephez képest legfeljebb 50 cm-rel emelhető ki.
- (6) A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemei megtartandók és kiegészítendők a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.
- (7) Beépítés min. közművesítettségi feltétele: funkciónak megfelelő részleges közművesítettség
- (8) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra az önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.
- (9) Hígrágyás technológiával üzemelő állattartó telep nem létesíthető.
- (10) Az állattartó telepeken keletkező almos trágyát zárt, szigetelt falú tárolóban kell tartani.
- (11) Talajjavításra, tápanyag utánpótlásra a talajvédelmi hatóság engedélyével, tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.

22. §.

Mezőgazdasági területek egyedi előírásai

- (1) Elhelyezhető létesítmények:
- a) Mkk övezetben
- 1500m²-t el nem érő területű telken termény tárolására szolgáló pince kivételével épületet, építményt elhelyezni nem szabad, de meglévő építmény felújítható,
 - 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 1db gazdasági épület és 1db pince elhelyezhető. Az épület beépített alapterülete legfeljebb 60m² lehet.
- b) Mák övezetben
- gyepterület művelésével, legeltetéses állattartással kapcsolatos szénatároló, istálló, karám helyezhető el tájbaillő módon, környezetbarát anyagokból,
 - szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágban növénytermesztéssel, kapcsolatos és ezek termékeit feldolgozó, tároló épület, építmény helyezhető el.
- c) Mák-1 övezetben
- hagyományos gazdálkodás, sportolási célú állattartás számára helyezhetők el tájbaillő épületek környezetbarát anyagokból.
- (2) Mák, Mák-1 övezetben a beépített alapterület legfeljebb 200m² lehet. Az előírt építménymagasság értékét igazolt technológiai okokból épületrészek meghaladhatják.
- (3) Mezőgazdasági területen a meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és tájba illően felújíthatók, amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek.
- (4) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

M	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	telekterület m ² kialakítható legkisebb/ beépíthető legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	építmény-magasság
			%		%	m
Mkk	szabadon álló SZ	1500	3	-	90	3,0/4,0

Mák - gye	szabadon álló SZ	2ha / 5ha	1	-	95	3,0/4,5
Mák – szántó, szőlő, gyümölcsös	szabadon álló SZ	2ha / 3ha	1	-	95	3,0/4,5
Mák-1	szabadon álló SZ	1ha	3	-	90	3,0/4,5

23. § Vízgazdálkodási területek (V)

- (1) A közigazgatási határon belül található ezen területek:
 - a) patakok medre, parti sávja, közcélú nyílt csatornák, árkok medre, parti sávja, **Vf**
 - b) vízmosások **Vm**
 - c) vízbeszerzési területek **Vb**
 - Kinizsi forrás hrsz. 042/5
 - Kanyargós forrás hrsz.040/4
 - Kő táró forrás (Hideg forrás) hrsz. 050/16
 - vízműtelkek
- (2) A vízgazdálkodási területen elhelyezhető létesítmények:
 - vízkár elhárítási építmények
- (3) A vízfolyások és azok partjait kísérő természetes, illetve természetszerű növényzavak megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (4) Vízfolyások, rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.
- (5) A karbantartási munkák elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, átjárható kerítéssel építménytől mentesen kell hagyni.
- (6) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

V	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei				Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható és beépíthető legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		legkisebb	megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke %	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület %	építmény magasság m
Vm	-	K	-	-	95	-
Vb	szabadonálló SZ	K	5	-	80	3,5/-4,5

24. § Természetközeli terület – Pilis-tető (Tk)

- (1) Az övezetben új épületet elhelyezni nem szabad. Meglévő épületek, építmények állagfelmérés eredményétől függően megtarthatók. A megtartásra kerülő építmények biztonságos használatát meg kell oldani, funkcióváltással hasznosíthatók.
- (2) Elhelyezhető funkciók:
 - természeti értékek, történeti múlt bemutatását célzó kiállítás,
 - turisztikai fogadóhely,
 - szociális létesítmény.
- (3) A katonai objektum eltávolítandó elemeit a természetvédelemi hatósággal egyeztetett módon kell eltávolítani.

(4) Az övezetben bármilyen építési tevékenység engedélyezésének tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni a jogszabályban előírt szükséges követelmények biztosítását igazoló tartalommal.

25. §

Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk)

- (1) A település különleges beépítésre nem szánt területének övezete:
 - a) különleges történeti táj **Kktt-1, Kktt-2**
 - b) hradástechnikai övezet **Khi**
- (2) Kktt-1 övezetre vonatkozó előírások
 - a) Az előkerülő, helyben bemutatandó régészeti emlékek, és védelmüket szolgáló építményeken kívül az övezetbe épület nem helyezhető el.
 - b) A védelemre létesített építményben csak a régészeti emlék bemutatásával kapcsolatos műtárgyak helyezhetők el.
- (3) Kktt-2 övezetre vonatkozó előírások
 - a) Az övezetben elhelyezhető
 - aa) fő rendeltetési egység
 - kultúrtörténeti bemutatást szolgáló épület, színpad,
 - látogatókat kiszolgáló épület (vizes-blokk, esőtető, ...)
 - ab) melléképítmények
 - kerti építmények,
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - b) Az előkerülő, helyben bemutatandó régészeti emlékek, és védelmüket szolgáló építmények nem képezik a beépítettség részét. Az emlékek és védőépületeik nem esnek építménymagassági korlátozás alá. Az előkerülő emlékek az építési helyen kívül is – előkertben, oldalkertben, hátsó kertben – megmaradhatnak.
 - c) A védelemre létesített építményben csak a régészeti emlék bemutatásával kapcsolatos műtárgyak helyezhetők el.
 - d) Új épületek az övezet határától 20m-es védőtávolság megtartásával helyezhetők el.
- (4) Kkhi övezetre vonatkozó előírások
 - a) Az övezetben elhelyezhető
 - aa) fő rendeltetési egység
 - technológiai építmény, üzemeltető épület
 - ab) melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - folyadék- és gáztároló,
 - antenna tartó műtárgy,
 - b) Az övezetben technológiai berendezések magassági korlátozás nélkül építhetők.
- (5) A telekalakítás és beépítés övezeti paraméterei:

K	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei			Épület
Megnevezés	szabadon álló SZ	kialakítható legkisebb terület m ²	legnagyobb megengedett		megengedett legkisebb/ legnagyobb
			beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutató	zöldfelület mértéke
			%		%
Kktt-1	-	K	0	-	80
Kktt-2	szabadon álló SZ	2,5ha	2	-	80
Khi	szabadon álló SZ	300	2	-	80

26. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Építési tevékenység esetén a vonatkozó építésügyi hatósági eljárásokról szóló rendelet alapján kell eljárni, az alábbi kiegészítéssel:
 - települési szintű közparkok, közterületek rendezése, szobrok, emlékművek, keresztek közterületen történő elhelyezése esetén elvi építési engedélyt kell kérni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) információs hirdető berendezés, reklám elhelyezése,
 - b) árusítópavilon (meghatározott időre szóló mozgó árusítóhely létesítése)
 - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - e) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag-tárolás,
- (5) A közterületen elhelyezhető építmények a falu karakterének megfelelő, egységes módon megtervezett arculatterv szerint alakíthatóak ki.

27. §

Kerítések, támfalak

- (1) A település belterületén a közterülettől elválasztó kerítés kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) Áttört kerítés 1,8m magas lehet, melyen belül a tömör falazott felület aránya a kerítésfelület max. 45%-a. A lábazat a közterület terepszintjétől átlagosan max. 80cm lehet.
 - b) Tömör falazott kerítés magassága max. 1,5m
 - c) Lejtős területen a tömör kerítés és támfal együttes magassága nem haladhatja meg a 2,5m-t. Terepadottságok miatt kialakuló nagyobb szintkülönbség esetén 2,5m felett csak áttört kerítés létesíthető.
- (2) Külterületen lakás céljára használt beépíthető terület az (1) bek-ben leírt módon körülkeríthető.
- (3) Külterületi mezőgazdasági telek vadvédelmi célú körülkerítésére, valamint üzemi terület körülkerítésére csak lábazat nélküli drótfonatos kerítés létesíthető.
- (4) Településszerkezeti védett területen a településre jellemző hagyományos karakterű kerítés építhető.

28. §**Reklámok, hirdetőtáblák**

- (1) Hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám, cég- vagy címtábla közterület kivételével csak az adott ingatlanon-folytatott tevékenység céljára helyezhető el.
- (2) A település teljes területén - egységes megjelenésű – hirdetőtáblákat kell elhelyezni..
- (3) 0,8 m²-nél nagyobb összterületű reklámtábla közterületen, településszerkezeti védelem alatt álló területen nem helyezhető el.
- (4) Óriás hirdetőtáblák elhelyezése a teljes közigazgatási területen tilos.
- (5) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.
- (6) A hirdetőtáblák anyaga fém, fa, műanyag, tartószerkezete fém vagy faanyagú lehet.

29. §**Védőtávolságok**

- (1) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából a természetes vízfolyások (patakok) partja mentén 6,0m, a mesterségesen kialakított tározók, csatornák mentén 3,0m kezelősáv vízügyi védőterületként kialakítandó, vagy meghagyandó.
- (2) Vízbázis védőterülete
 - belső védőövezete a források körül 10m sugarú kör
 - külső védőövezet a források körül 100m sugarú kör
 - hidrogeológiai védőövezet a SZ-4 terven jelölt terület
- (3) A temető körül a telekhatártól számított 20 m széles területsávon belül lakóépület nem helyezhető el, kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el.
- (4) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50 m széles területsáv. Ezen belül az intézmény működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely, zajos létesítmény) újonnan nem helyezhető el.
- (5) Belterületen patakok partvonalától mért 10-10m növényzettel borított sávot kell hagyni, építési telek esetén be nem építhető területté nyilvánítani.
- (6) DINP és Natura 2000 területek védősávja 20m, melyen belül építményt elhelyezni nem szabad.
- (7) Szennyvíztisztító védőtávolsága 300m, technológiájának korszerűsítését követően 150m. Új lakófunkció a meglévő védőtávolságon belül nem létesíthető, a Szabályozási tervlapon kijelölt lakóövezet érintett telkein, és gazdasági területen lakás csak a védőtávolság csökkenése esetén építhető.
- (6) A barlangok felszíni védőövezete a 021, 022/2, 042/12, 050/9 hrsz-ú telkek.

**VII FEJEZET
ÉRTÉKVÉDELEM****30. §****Művi értékvédelem**

- (1) Az országos védelem alatt álló **műemlékek** a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke I. pontjában felsorolt építmények
- (2) A **műemléki környezet** besorolású területek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke II. pontjában felsorolt ingatlanokra terjednek ki.
- (3) Országosan védett objektumoknál a műemlékekre vagy kulturális értékekre vonatkozó jogszabályokban kijelölt szervezet eljáró hatóság, műemléki környezetben közreműködő hatóság.
- (4) A település területén jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanokat a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke III. pontja tartalmazza.
- (5) A település régészeti érdekű területeit a HÉSZ 2. sz. függeléke IV. pontja tartalmazza.

(6) A régészeti emlékekkel kapcsolatos előírások:

a) A **nyilvántartott régészeti lelőhelyeken** megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásban a vonatkozó rendeletben felsorolt szakkérdésekben az örökségvédelmi szakhatóságot kell megkeresni.

A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni.

Amennyiben a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tártani. A Hivatal eltérő rendelkezésének hiányában a megelőző feltárás részeként először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltárást a beruházónak szerződést kell kötnie a feltárást jogosult intézménnyel.

b) A **védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken** nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhely akár részleges állapotromlását eredményezheti. A védetté nyilvánított lelőhelyen végzendő, 30cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló, egyébként építési vagy más hatósági engedélyhez kötött munkálatokhoz, változásokhoz az örökségvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni. Az engedélyköteles tevékenységek jegyzékét a vonatkozó rendelt tartalmazza.

c) **Régészeti érdekű területekről** a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, ezért a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a próbafeltárás. Ennek hiányában e területeken bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakszolgálatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a múzeummal.

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

(7) **Helyi védett elemek** a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke V. pontjában felsorolt épületek, építmények, településszerkezeti egységek és utcaképek. Védelmüket jelen előírásokkal együtt a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet biztosítja.

a) Az SZT tervlapokon feltüntetett helyi értékvédelmi terület határán belül a jelen tervvel kialakított tömbfeltárás kivételével a történelmileg kialakult településszerkezet

- utcák és közök rendszere, út-, utcavonal-vezetése,
- utca határoló vonala, beépítés vonala,
- telekszerkezet,
- beépítés módja megőrzendő.

E területeken a közterületi határvonal megváltoztatása, a telekalakítás, valamint az építés és bontás érdekében - HÉSZ rendelkezése hiányában - elvi engedély kérése kötelező. Az elvi engedélyezési eljárás előtt a Települési Tervtanács, ennek hiányában a települési főépítész véleményét ki kell kérni.

Telekegyesítés, telekosztás a jelen rendeletben megengedett helyeken és módon engedélyezhető, annak hiányában elvi engedélyezési eljárás során tisztázandó

b) Településszerkezetiileg védett terület határán belül új építmény csak úgy építhető, meglévők átalakítása csak úgy engedélyezhető, ha azok megfelelnek a hagyományos épített környezet formavilágának léptékének, részletképzésének, anyaghasználatának és a természetes környezet egységes megjelenését biztosítják.

c) A településszerkezetiileg védett területen hirdetés, reklám és cégér csak a tervtanács, vagy annak hiányában a főépítész pozitív minősítése alapján helyezhető el.

d) A településszerkezetiileg védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon, csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

e) Helyi védett épület, mely a település számára megőrzendő védendő értéket képvisel egyedi építészeti, esztétikai építészettörténeti értékkel bír, kifejezi a település múltjának sajátosságait,

- egyéni kultúráját, hagyományait. Védett építmény csak a védelem megszüntetése esetében bontható el.
- f) Az egyedileg, részben védett építmény részben, vagy egészben elbontható, ha épületszerkezeti vagy tartószerkezeti szakvélemény az elbontást a kellő mértékben indokolja, de az elbontás előtt az épület teljes egészében felmérendő, beleértve a külső megjelenés karakterisztikus elemeit (homlokzatsínek, nyílászárók, tornác, oszlopok stb.) is.
- g) Az egyedileg, részben védett építmény részbeni vagy teljes elbontása az esetben engedélyezhető, ha az elbontással egyidejűleg építési engedélyt kének és adnak ki az elbontandó épület helyére. Új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal - kivéve a hátsókert felé történő változtatást - nem térhet el az eredeti épülettől.
- h) A védett építményen új parapet-konvektor vagy klímaberendezés közterületről is látható módon nem helyezhető el.
- i) A védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el. Amennyiben a látványt nem érintő más műszaki megoldás nincs, a védett építményen legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna) helyezhető el – lehetőleg takartan.
- j) Településszerkezeti védett területen csak falazott kémény helyezhető el.
- k) Településszerkezeti védett területen a lakóépületek felújításakor az elektromos bekötéseket földkábelbe kell helyezni.
- l) Gépkocsi tároló csak a főépület által takartan helyezhető el.
- m) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető. A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy azok megőrzése előírható.
- n) Védendő, megőrzendő épületkarakter elemek:
- utcavonali beépítés,
 - tornácos parasztházak tornácai,
 - polgári épületek,
 - kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyíláskeretezések, karakteres épületszerkezetek,
 - vakolt, festett falfelületek,
 - függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
 - kőlabazatok, kőből készült épületfalak, kő kerítések,
- Az álló téglalap formájú ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, kell kialakítani; a tornácbejárók nem szüntethetők meg.
- o) Funkcióváltás engedélyezett. Az utcai homlokzattól számított, annak szélességi méreténél nagyobb mélységben az épület azonos vagy alacsonyabb gerincű keresztzárnyal bővíthető, melynek párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.
- p) Az utcaféi védelem, településképi védelem alá eső területeken a hagyományos utcaféi meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni. Az épületek megtartandók, jó karban tartandók, de szükség esetén bonthatók. Bontás után az eredeti épülettel azonos kialakításban - eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával - kell újra építeni az eredeti helyen.
- (8) A 2. sz. Függelék V. pontjában felsorolt területek listája a képviselő-testület döntése alapján bővíthető az újonnan felfedezett értékekkel, illetve értékvesztés esetén csökkenthető.

31. §.

A település természeti, táji értékei

- (1) Országos jelentőségű védelem alá eső területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke I. pontjában felsorolt területek.

- (2) Helyi védelemre javasolt tájképi értékek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke II. pontjában felsorolt területek.
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt területeken jelen előírásokat a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni. A (2) bekezdés szerint felsorolt területek listája a képviselő-testület döntése alapján bővíthető az újonnan felfedezett értékekkel, illetve értékvesztés esetén csökkenthető.
- (4) A (2) bekezdés hatálya alá eső természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.
- (5) Védett területen fa kivágása csak a védelem megszűnését követően, illetve a növényzet kipusztulása esetén, továbbá közvetlen élet- vagy balesetveszélyes helyzet megszüntetése érdekében engedélyezhető.
A védett terület növényzetének kipusztulását kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni.
A védett terület növényzetének pótlásáról a jegyző által – szakértő bevonásával meghatározottak szerint kell intézkedni.
- (6) Az (1), (2) bekezdésben felsorolt területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (7) A védett területeken csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
 - Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
 - Egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.
- (8) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.

VII. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

32. §

Levegőtisztaság-védelem

- (1) A mindenkor hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni, ezzel járó új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (2) A légszennyező létesítmények külön jogszabályokban megadott, megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású, bűzzel járó területhasználat csak akkor folytatható, ha a kellemetlen szaganyagok külső térbe jutása a technológiával megakadályozható.
- a) Gazdasági övezet határán a telken belül a kerítés mentén min.5,0 méter széles védelmi célú zöldsáv telepítendő, háromszintes növényállomány kialakításával, tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával.
- b) Nagylétszámú állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást okozó létesítmény a község közigazgatási területén nem létesíthető.

33. §

A föld védelme

- (1) A természetközeli állapotú területeken, a Natura 2000 területeken és az ökológiai folyosón semmilyen, a jelenlegi terepfelszínt megbontó vagy megváltoztató tereprendezés, feltöltés, bevágás nem engedélyezhető.

- (2) A talaj védelme érdekében a termőföld végleges máscélú hasznosítása esetén a vonatkozó jogszabályok szerint humuszgazdálkodási tervet kell készíteni.
- (3) Az erózió elleni védelem érdekében
 - az erdőterületeken környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, a tarvágás kerülni kell. Az erdők pótlásáról a törvényben előírt keretek között maradéktalanul gondoskodni kell.
 - a talajpusztulásnak kitett 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1ha-nál nagyobb szántóterületeken a terület min. 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítésével) kell kialakítani.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (5) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (6) A településen területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (7) A műtrágyázást és növényvédő vegyszer felhasználását külön rendeletben kell korlátozni a különösen érzékeny területeken (élő vízfolyások mentén azok 1000-1000 méteres védőterületén).
- (8) Termőföld területén tilos a talaj humuszos termőrétegének eltávolítása.

34. §

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

- (1) Pilisszentkereszt község a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- (2) A település teljes területén a szennyvizek szikkasztása tilos. A település még csatornázatlan területein a közcsontra hálózat kiépítéséig a szennyvizet zárt tárolóban kell elhelyezni, és szippantóval kell eltávolítani. Külterületen a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (3) A teljes közművesítettség megvalósításáig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések, zárt szennyvíztároló alkalmazása megengedett. A szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül az ingatlanokat rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra.
- (4) Csapadékvizek befogadóba történő vezetése a vonatkozó jogszabályi előírások értelmében csak szennyvíztől mentesen történhet. Csapadékvíz elvezetés kialakításánál meg kell akadályozni pangó vizek keletkezését.
- (5) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (6) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat, a patakmeder természetes állapotát meg kell tartani.
- (7) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnöki biológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni. Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse.
- (8) A szabályozási terven nyílt karszt jelű területeken építési engedély csak szennyvízcsatornára való rákötés esetén adható.

35. §

Zajvédelem

- (1) A hatályos jogszabályok előírásaival megállapított zaj és rezgésvédelmi határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja.
- (2) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik.

- (3) A belterületen új lakó- vagy más zajártalom szempontjából védendő épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját megváltoztatni úgy szabad, hogy a védendő helyiségek ablakai a zaj forrásával ellentétes homlokzatra kerüljenek.
- (4) Megengedett határértékek lakóterületen:
lakó: éjjel:45 dB nappal:55 dB
lakó átmenő forgalmú utak mentén: éjjel:50 dB nappal:60 dB
- (5) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (6) A belterületi útszakaszok forgalmi zaj- és rezgéshatásait forgalomcsillapítási eszközökkel kell mérsékelni.

36. §

Hulladékgazdálkodás

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni.
- (2) A szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas helyeket a Szabályozási Terv kijelöli.
- (3) Külterületen a kertes művelési ágú mezőgazdasági területeken 6-8 ha-onként legalább 1db hulladékgyűjtő konténert kell elhelyezni, melynek üritéséről a szükséges rendszerességgel az önkormányzat gondoskodik.
- (4) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról illetve ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek (tulajdonosnak) a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia. Veszélyes hulladék ideiglenesen csak 1 évig tárolható a keletkezés helyén.
- (5) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladék gyűjtéséről, tárolásáról, illetve égetéséről külön helyi rendelet rendelkezik.
- (6) A település bel- és külterületén, a közterületeken hulladék lerakása tilos.
- (7) Nyílt nagyüzemi komposztáló telep a területen nem létesíthető és nem tartható fenn.

37. §

Élővilág, élőhelyek védelme, tájvédelem

- (1) A védett vagy természeti területeken új építmény, nyomvonalas létesítmények és berendezések csak a természeti értékek sérelme nélkül, a természetvédelmi hatóság engedélyével helyezhetők el.
- (2) A természeti vagy védett területeken meglévő létesítmények csak az értékek károsítását kerülő módon használhatók és tarthatók fenn.
- (3) Belterületen és beépíthető területeken biztosítani kell az utak melletti fasor 17. § (10) bekezdésében előírtak szerint történő kialakítását.
- (4) Védett természeti területen a meglévő erdő, gyeperdő, rét-legelő művelési ágban lévő használati mód intenzívebbé módosítása tilos.
- (5) A település területén a zöldfelületek, védőfásítás telepítések során elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, gyorsan növekvő, rövid vágásidejű és lassabban növekvő, hosszú vágásidejű őshonos fa- és cserjefajokat vegyesen kell alkalmazni. Az ajánlott fafajokat a 3.sz Függelék IV. pontja tartalmazza.
A védőfásítást fásítási terv alapján kell telepíteni. A széleket cserjesávval kell lezárni.
A téli aspektus változatossá tétele érdekében a lombhullatókkal vegyesen 10-15%-ban örökzöldet is kell telepíteni.
- (6) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítása, meglévő telek feltöltése, burkolása tilos.
- (7) A természetes illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.

- (8) A lakóterületi ingatlanok, valamint a közterületről/re megnyíló látvány, kilátás védelme érdekében az utcák fásításánál, valamint a magánkertekben is a kis vagy közepes növekedésű, laza lombkoronájú fajtákat kell alkalmazni. A látványvédelem miatt 1,5m-nél magasabb kerti építményeket is csak az építéshatóság megengedő hozzájárulásával lehet építeni, átalakítani.
- (9) A közterületi zöldfelületek, közintézmények kertjei, a temető, Dobogókő és Kakashegy teljes területének növényállománya védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkák során, illetve fenntartás, felújítás esetén történhet.

VIII. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

38.§

Elővásárlási jog

- (1) Településközpont kialakítása, iskola és különleges sportterület bővítése céljából az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az 5.sz. Függelék I. pontjában felsorolt telkek esetében.

39.§

Útépítésre lejegyzendő területek

- (1) A szabályozási terv szerint kiszabályozott út létesítésére lejegyezhető utak listáját az 5.sz. Függelék II. pontja tartalmazza.

40. §

Településrendezési kötelezések

- (1) A településkép és természeti környezet megváltoztatása és javítása érdekében kijelölt helyrehozatali kötelezettségű telkek listáját az 5. sz. Függelék III. pontja tartalmazza.
- (2) Közérdekű környezetalakítás céljából beültetési kötelezettséggel terhelt telkek listáját az 5.sz. Függelék IV. pontja tartalmazza.

41. §

Településrendezési szerződés

- (1) A Szabályozási Tervben rögzített célok megvalósításához szükséges településrendezési tevékenységek végzésére kötendő településrendezési szerződésekkel érintett területek listáját az 5.sz. Függelék V. pontja tartalmazza.

42.§

Átmeneti rendelkezések

- (1) A belterületbe vonásra tervezett területek övezeti besorolását a szabályozási terv tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.
- (2) Belterületbe vonandó területeket a 4. sz. Függelék tartalmazza.

43. §
Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet az elfogadástól számított 60. nap lép hatályba.
- (2) Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Pilisszentkereszt Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 7/2002. (IX.30.) sz. Ökt. rendelet és annak 15/2006. (XII.01.) Ökt. módosítása.

Kelt: Pilisszentkereszt, 2010.

Lendvai József
polgármester

P. H.

Baranyák Szilvia
jegyző

Kihirdetve: Pilisszentkereszt, 2010.

1. sz. Melléklet:

FOGALOMMAGYARÁZAT

- (1) **Beépítettség** (beépítési %): az összes bruttó beépített alapterület/ telek területe x 100.
- (2) **Beépítési paraméterek**: az övezetre előírt építési jellemzők: beépítés rendeltetése, beépítés módja, építési hely, beépítettség, építménymagasság, szintterületi mutató, legkisebb zöldfelület
- (3) **Beépítési mód**: szabadon álló, oldalhatáron álló vagy zárt sorú lehet, az OTÉK 34.§ (1) bek. építési helyre vonatkozó meghatározásainak figyelembe vételével. Az elő-, oldal- és hátsó kert paraméterei a HÉSZ egyes építési övezeteinél, vagy a SZT-ben kerültek meghatározásra
- (4) **Bruttó szintterület**: Valamennyi építményszint bruttó szintterülete melybe a pinceszintet és az 1.9m-es belmagasságnál alacsonyabb helyiségeket nem kell beszámolni.
- (5) **Építési hely**: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsó kert építési határvonalai által körülhatárolt része, melyen belül az épület elhelyezhető.
- (6) **Építési övezet határvonal**: építési övezeti határvonal választja el a szabályozási vonalakkal határolt, azonos területfelhasználási telektömbön belül az eltérő építési övezetekbe sorolt területeket.
- (7) **Rendeltetés**: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.
- (8) **Önálló rendeltetési egység**: Helyiség, vagy egymással kapcsolatban álló fő- és mellék helyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból, vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas, és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, lakás, ...)
- (9) **Fő rendeltetés szerinti épület, épületrész**: Az övezetben megengedett elsődleges rendeltetésnek megfelelő funkció
- (10) **Kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetés**: Az övezetben előírt elsődleges rendeltetésének működését kiegészítő funkció helység, épületrész, épület
- (11) **Kerti építmény**: Pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, grill, kerti pavilon, víz-és fürdőmedence, épített tűzrakóhely, zuhanyozó, napkollektor, legfeljebb 20m² vízszintes felületű kerti tető, tereplépcső, rámpa)
- (12) **Kialakult állapot**: Az építési övezet előírásoktól eltérő, korábbi építési szabályoknak megfelelően létrejött állapota.
- (13) **Legnagyobb építménymagasság**: Az OTÉK 1.sz. melléklete 23. pontja szerint kell meghatározni. A mennyiben a telek átlagos lejtése 10%-nál nagyobb, úgy a megadott építménymagasság 50 cm-rel növelhető.
- (14) **Magánút**: Magántulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajtuk lévő építmények megközelítését szolgáló – út, mely a közszolgálati járművek részére is igénybe vehető.
- (15) **Rekreációt szolgáló terület, építmény**: pihenés, szabadidő eltöltését szolgáló terület, építmény
- (16) **Szabályozási szélesség**: A közterület szélességi mérete
- (17) **Szabályozási vonal**: A közterületet, nem közterületet elválasztó vonal, szabályozási tervi jelkulcs szerint. (A telek utcai telekhatárát meglévő szabályozási vonalként kell értelmezni.) A szabályozási vonalat övezeti határvonalként és telekhatárként is értelmezni kell.
- (18) **Szintterület**: az építményszint épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete, melybe nem kell beleszámítani a fedetlen terasz területét.
- (19) **Szintterületi mutató**: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. A számításnál a pinceszintet és az 1,9m belmagasságnál alacsonyabb területeket figyelmen kívül kell hagyni.
- (20) **Támfal**: Jelen rendelet értelmében támfal a természetesen vagy hagyományosan kialakult terepalakulat állékonyságát biztosító tartószerkezet
- (21) **Támfalgarázs**: Támfalban létesített személygépjármű-tároló, melyet a lejtős terep hegy felőli oldalán, az bevágást megtámasztó támfalban alakítanak ki.
- (22) **Tereplépcső**: A külső térben a terepszint megfelelő kiképzésével kialakított lépcső.

- (23) **Terepszint alatti beépítés mértéke:** A terepszint alatti építmény által műszakilag igénybe vett terület és a telek területének %-ban kifejezett aránya.
- (24) **Természetes anyaghasználat:** égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat.
- (25) **Tömegalakítás:** egyszerű tömeg alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.
- (26) **Üdülőépület:** 60%-ban üdülőegységet tartalmazó épület
- (27) **Vegyes funkciójú épület:** Több eltérő rendeltetési egységet magába foglaló épület
- (28) **Zöldfelületi mutató:** A zöldfelület területének és a telek területének %-ban kifejezett mértéke

1. sz. Függelék: A HÉSZ HÁTTÉRÉT KÉPEZŐ JOGSZABÁLYOK

Általános előírásokat tartalmazó jogszabályok

1995. évi LIII. Tv. A környezet védelmének általános szabályairól
1997. évi LXXVIII. Tv. Az épített környezet alakításáról és védelméről
1996. évi XXI. Tv. A területfejlesztésről és a területrendezésről
18/1998. (VI. 25.) KTM rendelet A területfejlesztési koncepciók, programok és a területrendezési tervek tartalmi követelményeiről
OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
2003. évi XXVI. Tv. Az Országos Területrendezési Terv
132/1993 (IX. 29.) Korm. rendelet A Magyar Geológiai Szolgálatról
46/1997.(XII.29.) KTM rendelet Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról
20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet A környezeti hatásvizsgálatról
Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
21/1970.(VI.21.) Korm. rendelet A fák védelméről
62/1999 (VII. 21.) FVM rendelet
85/2000 (XI.8.) FVM rendelet
1993. évi XLVIII. Tv. A bányászatról
37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet

Környezet- és természetvédelem

1994. évi LV. Tv. A termőföldről
1995. évi LVII. Tv. A vízgazdálkodásról
1996. évi LIII. Tv. A természet védelméről
2007. évi CXXIX. Tv. A termőföld védelméről
2004. évi LXXVI. tv. az 1995. évi LIII. tv. és az 1996. évi LIII. tv. módosításáról
1996. évi LIV. Tv. Az erdőről és az erdő védelméről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 29/1997. (IV. 30.) FM rendelettel
46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet A hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
193/2001. (X. 19.) Korm. rendelet Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól
166/1999. (XI. 19) Korm. rendelet A tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról
2/2002. (I. 23.) KöM-FVM rendelet Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról
2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
9/2007. (IV. 03.) ÖTM rendelet A biológiai aktivitás értékének számításáról
21/2006 (I. 31.) Korm. rendelet
314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet A NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól
45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet aA európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről
377/2007. (XII.23.) Korm. Rendelet
90/2008. (VII.18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól.
16/2009. (X.08.) KvVM rendelet a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről

8002/2005 KvVM tájékoztató a nyílt karsz területek külterületi jegyzékéről

Levegőtisztaság-védelmi jogszabályok:

- 21/2001. (II. 7.) Korm. rendelet A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
1/2005. 8i.13.) kvVM rendelet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet módosításáról

Zaj- és rezgés elleni védelemmel kapcsolatos jogszabályok:

- 12/1983. (V. 12.) MT rendelet A zaj- és rezgésvédelemről
8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
27/2008. (XII.03.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

Vízgazdálkodási, vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés A szennyvízbírságról
1995. évi LVII. Tv. A vízgazdálkodásról
18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékletéről
123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről
203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól
50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és határértékeinek szabályairól
7/2002. (III.1.) KöM rendelet A használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet A felszín alatti vizek védelméről
27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
240/2000.(XII. 23.) Korm. rendelet Az érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések besorolásáról
220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
101/2007. (XII.23.) KvVM rendelet
379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményeikre vonatkozó szabályokról
94/2007. (XII. 23.) KvVM rendelet A vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről
21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet A nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról
221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól
27/2005. (XII. 6.) KvVM rendelet A használt és szennyvizek kibocsátásának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról
10/2000. (VI.2.) KöM-eüM-FVM-KHVM együttes rendelet A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről

Hulladékgazdálkodással kapcsolatos jogszabályok:

- 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet A veszélyes hulladékokról

2000. évi XLIII. Tv. A hulladékgazdálkodásról
1995. évi XLII. Tv. Az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről
1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet A köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről
22/2001. (X. 10.) KöM rendelet A hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet A települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
242/2001 (XII.23.) Korm. rendelet A jegyző hulladékgazdálkodási feladatáról és hatásköréről
16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet A települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről
126/2003. (VIII. 15.) Korm. rendelet A hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményeiről
164/2003. (X. 18.) Korm. rendelet A hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségről
224/2004. (VII. 22.) Korm. rendelet A hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről
242/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet A települési hulladékkezelési közszolgáltatási díj megállapításának részletes szakmai szabályairól
45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól
110/2002. (XII. 12.) OGY határozat Az Országos Hulladékgazdálkodási Tervről
15/2003. (XI. 7.) KvVM rendelet A Területi Hulladékgazdálkodási Tervről
16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet A hulladékok jegyzékéről
5/2002. (X. 29.) KvVM rendelet A települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól
20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet A hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről

Örökségvédelem

1997. évi LXXVIII. Tv. Az épített környezet alakításáról és védelméről
66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
2001. évi LXIV. Tv. A kulturális örökség védelméről
10/2006. (V.09.) NKÖM rendelet A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról
18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól
4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet Az örökségvédelmi hatástanulmányról

Tűz- és katasztrófavédelem

- 9/2008. (II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról.
35/1996. (XII.29.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
196/1996. (XII.22.) (Felszíni vizek elvezetése katasztrófavédelmi szempontból)
7001/2002. (FVÉ 6.) FVM-KöViM irányelv Az ár-és belvízveszély hatásosabb elkerülésére
1993. évi CX. Tv. A honvédelemről

Közművek

- MSZ 7487/2-80 Közmű és egyéb vezetékek elhelyezése közterületen
MSZ 7487/3-80 Közmű és egyéb vezetékek elhelyezése közterületen

Víz

1995. LVII. Tv. A vízgazdálkodásról
72/1996. (V.22.) Korm. rendelet A vízgazdálkodási hatósági jogkör alkalmazásáról
38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet A közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetésről
123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről

Csatorna

- 204/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet A csatornabírságról

Gáz

1994. évi XLI. Tv. A gázszolgáltatásról

Elektromosság

1994. évi XLVIII. Tv. A villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról

Hírközlés, távközlés

- 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet A távközlési építmények engedélyezéséről, szállításáról és szolgáltatásáról
9/2000. (IV.19.) KHVM rendelet A 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet módosításáról
MSZ 17-033
MSZ 7487
2003. évi C. Tv. Az elektronikus hírközlésről
2003. évi CI. Tv. A postáról
104/2006. (IV.28.) Korm. rendelet a az elektronikus hírközlési tervezői jogosultságról
253/1997. (xxii.20.) Korm. rendelet a hírközlési létesítmények elhelyezéséről

Közeledés

- 9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-lpM sz. e. Közművezetékek építése során a nyomvonal jellegű építmények keresztezésének műszaki követelményei
20/1984 (XII. 21) KM rendelet Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről
1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló
30/1988.(IV.21.) MT sz. rendelet, valamint annak módosításáról szóló 1996.X. tv.
19/1994. (V.31.) KHVM rendelet a közutak igazgatásáról
ÚT 2-1.115:1994 sz. műszaki irányelv A "Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozásáról
ÚT 2-1.140:1998 sz. műszaki előírás: Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése
ÚT 2-1.201:2004 sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
ÚT 2-1.218:2003 sz. A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészeinek szakmai követelményeiről
ÚT 2-1.201:2008 Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
ÚT 2-1.115:2004 Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása
ÚT 2-1.203:2006 Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése
MI 08-0472-82

Üzemanyag-töltő állomás

- 11/1994. (III. 25.) IKM rendelet Az éghető folyadékok és olvadékok tárolótartályairól
6/1993. (V. 12.) IKM rendelet A gázüzemű járművek üzemanyag-ellátó berendezéseiről

2. sz. Függelék:

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

I. Műemlékek jegyzéke

M-1 Római Katolikus Templom tsz: 7199

Fő utca hrsz. 626, 627

M-2 Ciszterci apátság romjai tsz: 7200

Külterület - romterület hrsz: 02/3, 02/4, 02/5, 05/1, 05/2

M-3 Menedékház tsz: 7198

Dobogókő, Téry Ödön utca hrsz. 1014/1

M-4 Mészégető kemence tsz: 9552

Pilisszentkereszt, hrsz. 090/1, 094/1

M-5 A ciszterci apátság romjainak műemléki környezete tsz: 10696

Pilisszentkereszt hatályos terven jelölt terület

II. Műemléki környezetbe tartozó telkek jegyzéke

Római Katolikus Templom

műemléki környezet telkei Fő utca hrsz. 628/2, 625/1-2, 429, 411, 537/2

Ciszterci apátság romjai

Pilisszentkereszt hatályos terven jelölt terület

Menedékház

műemléki környezet telkei Dobogókő, Téry Ödön utca hrsz. 1014/2

Mészégető kemence

műemléki környezet telkei: hrsz. 090/5, 086/6, 094/2, 249, 251, 252, 253, 087,

III. Azonosított nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

1/1. lelőhely - Pilisszentkereszt – Pilisi apátság – egyedi régészeti védeltséget élvező lelőhely

Lelőhely MRT száma: 7/19/1

Lelőhely KÖH azonosító száma: 11174

Lelőhely helyrajzi száma: 05/1, 05/2,

1/2. lelőhely – Patak menti földek

Lelőhely KÖH azonosító száma: 52298

Lelőhely helyrajzi száma: 02/3, 659, 661-701

1/3. lelőhely – Sportpálya és térsége

Lelőhely KÖH azonosító száma: 59297

Lelőhely helyrajzi száma: 801, 02/5-7, 02/9-24, 02/80-90, 02/92-99, 02/113, 02/126, 02/130-133,

2. lelőhely - Pilisszentkereszt - Dobogókő - út, őrtorony

Lelőhely MRT száma: 7/19/2

Lelőhely KÖH azonosító száma: 11175

Lelőhely helyrajzi száma: 1220/2, 1222/1-2, 1018, 1075, 1076, 1077, 1124

3. lelőhely - Pilisszentkereszt - település, szórvány lelet

Lelőhely MRT száma: 7/19/3

Lelőhely KÖH azonosító száma: 11176

Lelőhely helyrajzi száma: 1913, 1925-1933

4. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Országút (Római út)**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67031

Lelőhely helyrajzi száma: 017/1-3, 018, 011/31,32,101-104,116,120-122, 012, 02/27, 02/125, 019, 020/1

5. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentekekereszt – Zsivány sziklák, kőbánya**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67033

Lelőhely helyrajzi száma: 050/9

6/1. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Mélyút I.**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67035

Lelőhely helyrajzi száma: 049/1

6/2 lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentkereszt – Mélyút II.**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67091

Lelőhely helyrajzi száma: 042/7

7. lelőhely

Lelőhely neve: **Pilisszentekekereszt – Kálvária hegy, kőbánya**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 67037

Lelőhely helyrajzi száma: 098

IV. Régészeti érdekű területek

Feltételezhető lelőhelyek, melyeket régészeti érdekű területként kell kezelni a Névtelen-patak (Dera) patak völgyét kísérő kb. 100 m széles sáv, továbbá a régészeti lelőhelyek területek szomszédsága.

V. Helyi védett elemek**Egyedi védelem**

H-1 Tájház - hrsz. 617

H-2 Egykori iskola - hrsz. 429

H-3 Kálvária stációi - hrsz. 097/11

H-4 Temető régi síremlékei - hrsz. 1702

H-5 Szent-kút hrsz. 068/1

H-6 Köztéri építmények

H-7 Tornácos parasztház – hrsz.

H-8 Boltozott híd a Kovácsi patak felett a Fő utcában hrsz.537/2

Értékes településszerkezet

A történeti katonai felmérések és helyszíni emlékek határozottan kirajzolják a szerkezetében, struktúrájában, beépítés módjában, épülettípusában, arculatában védendő eredeti településmagot.

A falu eredeti karakterét őrző terület a térképen kijelölt határvonallal

- a Fő utca két oldala,
- a Kossuth Lajos utca két oldala a patakig,
- a Rákóczi Ferenc utca két oldala,
- a Petőfi Sándor utca és patak közötti terület,
- a Szabadság utca és a patak közötti terület.

Értékes utcakép

- Szabadság u. – hrsz 1-15
- Fő u. két oldala

3. sz. Függelék:

TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK

I. Országos védelem alatt álló területek

- a) Európa közösségű jelentőségű védelem
 - Natura 2000 hálózat részeként a Pilis és Visegrád-hegység kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület egy része
- b) országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt áll:
 - a település külterületének nagy része a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként,
 - ex lege oltalmú források és barlangok,

II. Helyi egyedi tájérték

- PSZ-1** tájház - Fő u. hrsz. 616
- PSZ-2** Eötvös Lóránd menedékház – Dobogókő hrsz. 1014/1
- PSZ-3** Mária-pad menedékháza – Vaskapu völgy, Római út térsége hrsz. 084
- PSZ-4** Szent-kút erdeim kápolna – 61. erdőtag DK-i sarka hrsz. 061/1
- PSZ-5** 1848-as emlékmű – Dobogókőre vezető út, Fő út csatlakozása hrsz. 036
- PSZ-6** emlékmű – Fő u. katolikus templom mellett hrsz. 625/1
- PSZ-7** turistahősök emlékműve – Dobogókő, Margit szálló bejárata hrsz.1014/4
- PSZ-8** Théry Ödön emléktábla – Dobogókői kilátó hrsz.1014/4
- PSZ-9** Mészöly Győző emlékkő – Dobogókő, menedékház előtti park hrsz. 061/1
- PSZ-10** Pápay Döme emlékkereszt – 9. erdőtag, Vaskapu völgy, Római út térsége hrsz. 022
- PSZ-11** Zsigmondi Emil emléktábla – Vaskapu-szikla hrsz. 022
- PSZ-12** Szent István emlékkő – Dobogókő menedékház előtt hrsz. 1014/4
- PSZ-13** Pilisnyergi szovjet hősi emlékmű - Dobogókő menedékház előtt hrsz. 1014/4
- PSZ-14** III. Béla király szobra – katolikus templom mellett hrsz. 626
- PSZ-15** Vadkörtefa faragott domborművel – Szentkúthoz vezető út mellett hrsz. 070/1
- PSZ-16** Kálvária – Kálvária-domb hrsz. 097/8, 098/8
- PSZ-17** Szent Flórián oszlop – Fő u. katolikus templom mellett hrsz. 537
- PSZ-18** Szentháromság-szobor – Forrás u. 34. számmal szemben hrsz. 586
- PSZ-19** Szent József kegyhely - Szent-kúthoz vezető út mellett hrsz. 070/1
- PSZ-20** Jó pásztor kegyhely – Fő út hrsz. 537
- PSZ-21** Máris kegyhely – Dobogókői országos út mellett hrsz. 1221
- PSZ-22** feszület – katolikus templom előtt hrsz. 626
- PSZ-23** feszület – Pomázi út 41. sz. előtt hrsz. 1606
- PSZ-24** feszület – Forrás u. 41. sz. előtt hrsz. 877
- PSZ-25** feszület – temető hrsz. 1703
- PSZ-26** feszület – Szőlő u. 13. előtt hrsz. 1418
- PSZ-27** régi sírkövek – temető hrsz. 1702
- PSZ-28** szovjet sírmező - temető hrsz. 1702
- PSZ-29** régi kilométerkövek – Dobogókő, menedékház előtt hrsz. 1014/4
- PSZ-30** római út – Két bükkfa-nyeregtől Pilisszántó felé hrsz. 017/030, 021/000, 022/020, 069/020
- PSZ-31** köhid – Fő út, Dera-patak hrsz. 537
- PSZ-32** mészégetők – Dera-patak völgye hrsz. 090/1, 094/1
- PSZ-33** vizimalom kőgátja – Dera-patak völgye hrsz. 087
- PSZ-34** ivókút – Dobogókő, Eötvös menedékház előtt hrsz. 1014/4
- PSZ-35** Klastrom-kút – 65. erdőtag, az apátsági romok ÉNY-i sarkán 02/5
- PSZ-36** kilátópont – mészégetők fölött hrsz. 090/5
- PSZ-37** dobogókői kilátóhely – Dobogókő hegytető hrsz.1013

PSZ-38 idős vadgesztenye, kislevelű hárs – katolikus templom előtt hrsz. 537

PSZ-39 Mária pad fái – Vaskapu-völgy közelében, római út mellett hrst. 084

PSZ-40 Klastrom-hegy – Patak menti földeknél hrsz. 05/1, 05/2

PSZ-41 régi körtefajok – Kanyargós forrás közelében hrsz. 040/3

4. sz. Függelék:**BELTERÜLETBE VONANDÓ TERÜLETEK**

A HÉSZ rajzi mellékletén jelzett területek

- Szabadság u. 030/14, 030/15 hrsz telkek, 030/3, 031/1 hrsz telkek egy része,
- 033/1 hrsz telkek egy része,
- 052 hrsz telkek egy része,
- 02/131, 02/9, 02/12-13, 02/17-19, 02/21-24 hrsz telkek egy része,
- 02/25-26, 02/28-34 hrsz telkek,
- 085/2, 090/5 hrsz telkek egy része, 084/3-8, 084/32, 084/34, 084/36 hrsz telkek,
- Pomázi út 080/2 hrsz telkek,
- 060/3, 064, 057/45, 063/20-29, 063/31, 063/33-38, 063/41, 063/50, 063/54, 063/56-57 hrsz telkek egy része, 063/55 hrsz telkek

5. sz. Függelék:

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

I. Elővásárlási joggal érintett telkek:

- Pilisszentkereszt
Különleges sportterület számára: hrsz. 02/12-13, 02/17-19
Településközpont kialakítása számára: hrsz. 613-615, 617, 619, 621, 625/2, 628/2
Iskola bővítése számára: hrsz. 430, 432

II. Útépítésre lejegyzendő területek:

- Dobogókő: hrsz. 1249, 1250
- Kakashegy a Dobogókői út alatt: hrsz. 030/3, 030/6, 030/8, 030/12, 030/13, 032/1-3, 032/8, 032/17-19
- Pipacs utca: hrsz. 330/17, 809, 809/3, 812-815, 816/2, 818, 819/2, 821
- Ibolya utca: hrsz. 819/2, 821
- Forrás utca: hrsz. 587, 589, 598, 603-608, 610-614, 620, 621, 623, 702, 734, 735, 795, 796/1
- Pataksor: hrsz. 02/25-26, 635, 650/1, 651/1, 652, 654, 661-676, 693-696, 698-700, 703-715, 716/1, 717-719, 721, 722/2, 724, 725, 727-731, 736-746, 748, 752, 755, 760-763, 766-767, 772, 773, 775
- Buszforduló térsége: hrsz. 637-644, 645/2, 646/2, 647/2, 648/2, 649/2, 650/2, 651/2, 652, 655/2-3, 656
- Pilisszántói út: hrsz. 306, 313, 315, 331, 332, 335, 336/2, 337, 340, 347, 350-355, 357, 359, 362, 387, 1716-1720, 1721/1, 1729, 1905
- Kossuth Lajos utca: hrsz. 299, 302-305, 308, 309
- Erdősor: hrsz. 296-299, 302-305
- Rákóczi Ferenc utca: hrsz. 282, 283, 284/2, 285, 287, 290, 291
- Gksz térsége: hrsz. 084/32, 084/34, 084/36, 084/38, 084/40, 084/42, 084/44, 084/46, 084/50, 087/4-8, 089/5-7, 090/5
- Szennyvíztisztító térsége: hrsz. 062/22-32,
- Pomázi út: hrsz. 195/9, 16-96/1, 197/3, 199/1, 203/4, 206/1, 210/1, 211/1
- Tavasz utca: hrsz. 151, 152/8, 153, 158-160, 160/2, 161/4, 163, 163/2, 164/3, 165, 166, 170, 171/2, 172/2, 174/2, 175/2, 176/2, 177/2, 178/6, 180/2, 184/2, 186/2, 188/2, 189/2, 190/2, 191/4, 192/2, 193/2, 194/2, 195/5, 195/8, 197/2, 198/2-3, 199/4, 200, 201/2, 203/4, 207/1-2, 210/2, 212/2, 1610
- Szőlő utca: hrsz. 147, 148, 149/1-2, 1408-1410, 1413
- Hársfa utca: hrsz. 1419/1, 1426/2, 1427-1429, 1439, 1442, 1443, 1445-1448, 1453,
- Hársfa utca: hrsz. 063/21-29, 063/31, 063/33-38, 063/41, 063/50, 063/56-57
- Kertek: hrsz. 063/2-8, 063/11-19, 063/54

III. Helyrehozatali kötelezettségű telkek:

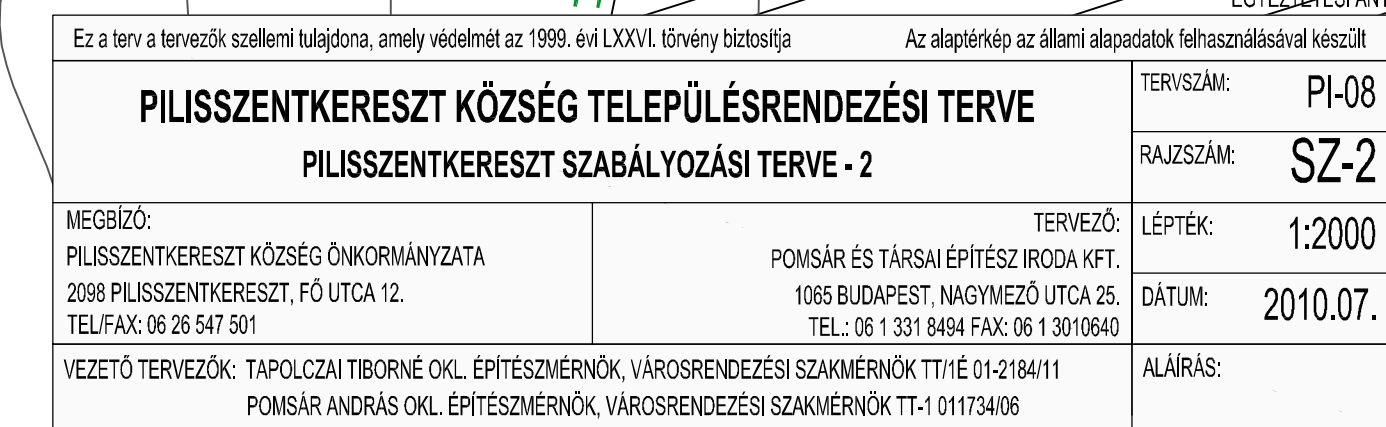
- Dobogókő közpark: hrsz. 1014/2
- Pilis-tető: hrsz. 021
- Különleges honvédelmi terület: hrsz. 042/6

IV. Beültetési kötelezettségű telkek

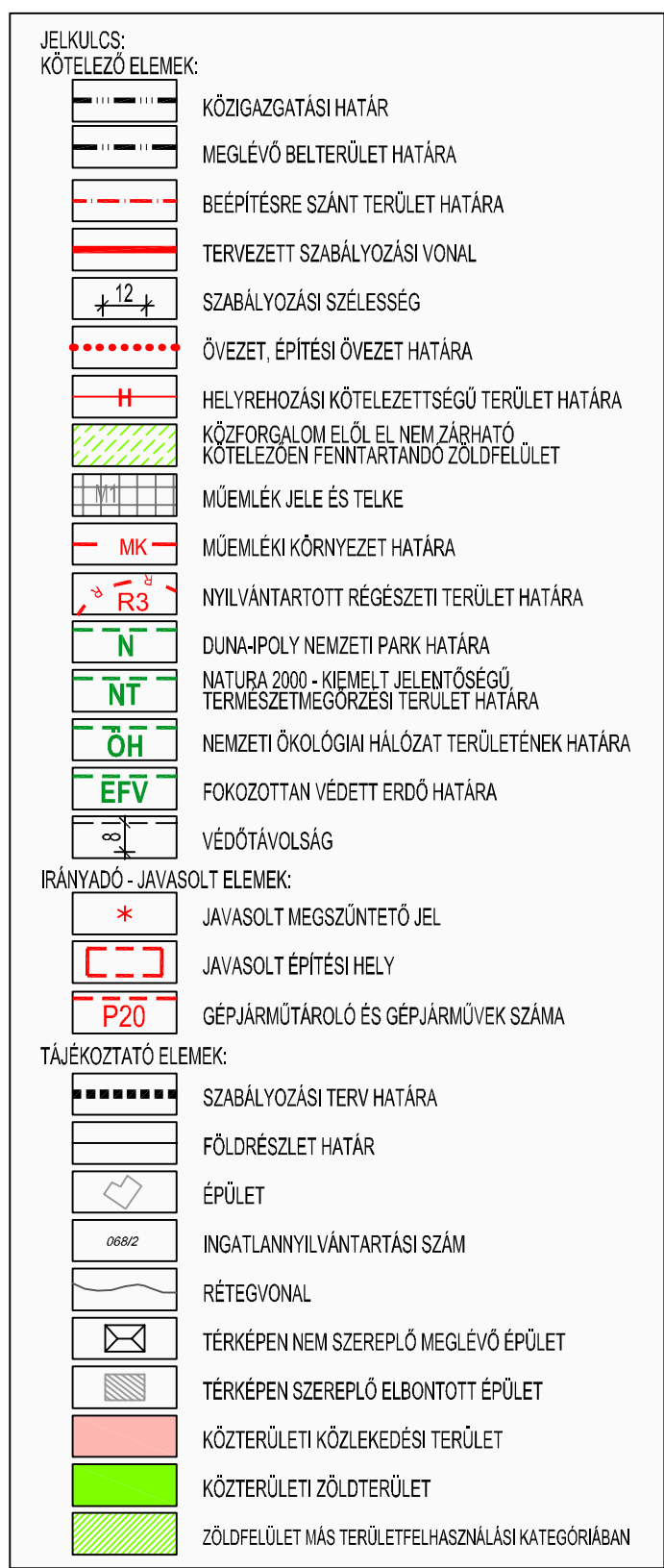
- Szennyvíztisztító hrsz.080/8

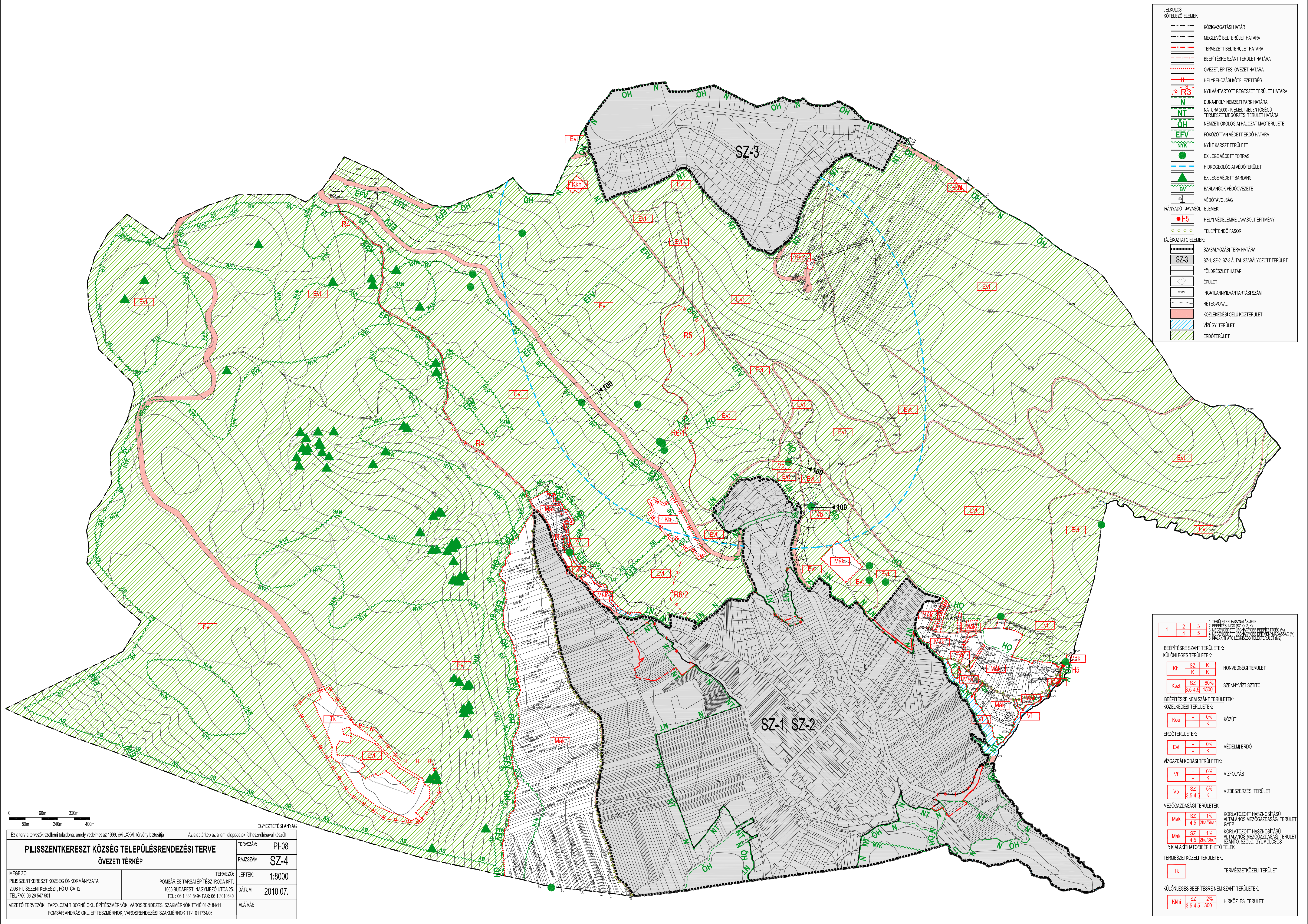
V. Településrendezési szerződéssel fejlesztendő területek

- Forrás utca – Pataksor – Településközponti vegyes terület által határolt tömb
- Kertvárosias lakóterület
- Kossuth utca – Pilisszántói út által határolt tömb
- Szőlő utca – vízmosás – Pomázi út – Tavasz utca által határolt tömb
- Kakas-hegy üdülőterület
- Kakas-hegy alatti üdülőterület



1	2	3	1. TELEPÜLÉSHÁZAS ÉS E BEÉPÍTÉSI TERÜLET 4. KISVÁROSI ÉS VÁROSI BEÉPÍTÉSI 5. KISVÁROSI ÉS VÁROSI BEÉPÍTÉSI 6. KISVÁROSI ÉS VÁROSI BEÉPÍTÉSI		KÖLTSÉGES TERÜLETEK:			
	4	5			Ks-1	SZ 20% 7,5 1000	SPORTTERÜLET 1	
BÉLTÉRSÉGI SZÁNT TERÜLETEK:								
LAKÓTERÜLETEK:								
Lk-1	0	20% 5,5 600	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 1		Ks-2	SZ 20% 7,5 900	SPORTTERÜLET 2	
Lk-2	0	30% 4,5 600	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 2		Klu	SZ 15% 4,5 500	TURISZTIKA TERÜLET	
Lk-3	0	30% 5,5 900	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 3		Kl	SZ 10% 7,5 1000	TEMETŐ	
Lk-4	0	30% 5,5 900	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 4		Kh	SZ K K K	HOVÉDESEGI TERÜLET	
Lk-5	SZ 20% 5,5 1500	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 5		Kst	SZ 60% 3,5-4 1500	SZENNYVÍZTISZÍTÓ		
Lk-6	0	30% 5,5 600	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 6		Klt	SZ 10% 7,5 1000	TÖRTÉNETI FAJ	
Lk-7	0	30% 4,5 900	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 7		BÉLTÉRSÉGI SZÁNT TERÜLETEK:			
Lk-8	0	30% 4,5 900	FALUSIAS LAKÓTERÜLET 8		KÖLTSÉGES TERÜLETEK:			
Lk-9	SZ 20% 4,5 900	KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 1		KÖZUTS TERÜLETEK:				
Lk-1	CS 30% 7,5 600	KISVÁROSI LAKÓTERÜLET 1		Zp	SZ 2% 3,5 100	KÖZPARK		
				Zk	SZ 2% 3,5 1000	KÖZERT		
ÖDÜLŐTERÜLETEK:								
Öu-1	SZ 15% 4,5 1800	HÉTVEGHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET 1		ERŐTERÜLETEK:				
Öu-2	SZ 15% 4,5 4000	HÉTVEGHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET 2		Ert	SZ 0% K	VEDELMÉREŐ		
Öu-3	SZ 15% 4,5 900	HÉTVEGHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET 4		Es	SZ 5% 4,5 10000	EGÉSZSÉGTUDÓ ERŐŐR		
Öu-4	SZ 15% 4,5 1500	HÉTVEGHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET 5		VÖZÖNY TERÜLETEK:				
Öu-1	SZ 20% 9,5 10000	ÖDÜLŐHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET 1		Vt	SZ 0% K	VÖZÖLYAS		
Öu-2	SZ 30% 5,5 3000	ÖDÜLŐHÁZAS ÖDÜLŐTERÜLET 2		Vm	SZ 0% K	VÖZÖLYAS		
				Vb	SZ 5% 3,5 K	VÖZÖLYERZÉSI TERÜLET		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK								
Mkx	CS 2% 4,0 1500	KORLATOZOTT HASZNOSÍTÁSI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET						
Mkx	SZ 1% 4,5 200	KORLATOZOTT HASZNOSÍTÁSI ALTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET GYEP						
Mkx	SZ 1% 4,5 200	KORLATOZOTT HASZNOSÍTÁSI ALTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ, SZŐLŐ, GYOMKÖCS						
Mkx-1	SZ 1% 4,5 200	KORLATOZOTT HASZNOSÍTÁSI ALTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ, SZŐLŐ, GYOMKÖCS						
*KULANTÉRTŐREPHETŐ TERÜLET TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK:								
Tk	SZ 2% 5,5 700	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET						
KÖLTSÉGES BÉLTÉRSÉGI SZÁNT TERÜLETEK:								
KN	SZ 2% 3,5-4 300	HÍRÖVÉSE TERÜLET						
Ks-1	SZ 0% 4,5	BÉLTÉRSÉGI SZÁNT TÖRTÉNETI FAJ 1						
Ks-2	SZ 2% 4,5 25000	BÉLTÉRSÉGI SZÁNT TÖRTÉNETI FAJ 2						





JELKULCS:
KÖTELEZŐ ELEMÉK:

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
- TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
- BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- HELYREHOZÁSI KÖTELEZETTSÉG
- NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- DUNA-IPOLY NEMZETI PARK HATÁRA
- NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLET HATÁRA
- NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE
- FOKOZOTTAN VÉDETT ERDŐ HATÁRA
- NYÍLT KARSZT TERÜLETE
- EX-LEGE VÉDETT FORRÁS
- HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLET
- EX-LEGE VÉDETT BARLANG
- BARLANGOK VÉDŐÖVEZETE
- VÉDŐTÁJOLTSÁG

IRÁNYADÓ - JAVASOLT ELEMÉK:

- HELYI VÉDELMERE JAVASOLT ÉPÍTMÉNY
- TELEPÍTENDŐ FASOR

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

- SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
- SZ-1, SZ-2, SZ-3 ÁLTAL SZABÁLYOZOTT TERÜLET
- FÖLDRESZLET HATÁR
- ÉPÜLET
- INGATLANNYILVÁNTARTÁSI SZÁM
- RÉTEGVONAL
- KÖZLEKEDÉSI CÉLU KÖZTERÜLET
- VÍZÜGYI TERÜLET
- ERDŐTERÜLET

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE 2. BEÉPÍTÉSI MÓD (SZ, Ö, Z, K) 3. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG (%) 4. MEGHATÁROZOTT LEGKISZÁMBÓR BEÉPÍTETTSÉG (%) 5. KIALAKÍTHATÓ LEGKISZÁMBÓR ÉPÍTMÉNYHANGSÁG (M) 6. KIALAKÍTHATÓ LEGKISZÁMBÓR TELKTERÜLET (M ²)				
1	2	3	4	5
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:				
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:				
Kh	SZ	K	K	HONVÉDELMI TERÜLET
Kszi	SZ	60%	1500	SZENNYVÍZTÍZÍTÓ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:				
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:				
Kóu	-	0%	K	KÖZÚT
ERDŐTERÜLETEK:				
Evt	-	0%	K	VÉDELMI ERDŐ
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK:				
Vt	-	0%	K	VÍZFOLYÁS
Vb	SZ	5%	K	VÍZBESZERZÉSI TERÜLET
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK:				
Mak	SZ	1%	4,5	KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ ÁLTALANOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Mak	SZ	1%	4,5	KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ ÁLTALANOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET SZÁNTÓ, SZŐLŐ, GYÜMÖLCSŐS
*: KIALAKÍTHATÓ BEÉPÍTHETŐ TELK				
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK:				
Tk				TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:				
Kkhi	SZ	2%	300	HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

0 80m 160m 240m 320m 400m

Ez a terv a tervezők szellemi tulajdona, amely védelmet az 1999. évi LXXVII. törvény biztosítja

PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

ÖVEZETI TÉRKÉP

MEGBÍZÓ: PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2098 PILISSZENTKERESZT, FŐ UTCÁ 12.
TEL/FAX: 06 26 547 501

TERVEZŐ: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCÁ 25.
TEL.: 06 1 331 8494 FAX: 06 1 3010640

VEZETŐ TERVEZŐK: TAPOLCAI TIBORNÉ OKL. ÉPÍTÉSSZEMÉRNÖK, VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRNÖK TT/1/É 01-2184/11
POMSÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSSZEMÉRNÖK, VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRNÖK TT-1 01/1734/06

EGYVEZETÉSI ANYAG

TERVSZÁM: PI-08

RAJZSZÁM: SZ-4

LÉPTÉK: 1:8000

DÁTUM: 2010.07.

ALJÁÍRÁS: