



**PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2024. (... ..) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
PILIS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

2024.

Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) számú önkormányzati rendelete

Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és a partnerek véleményének kikérésével, az alábbiakat rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

I. Fejezet
Alapvető rendelkezések

1. A rendelet hatálya és mellékletei

1. §

- (1) E rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Pilis Város közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: Terület)
- (2) A Területen
- a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint
 - b) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal (a továbbiakban: Tkr.)
- együtt kell alkalmazni.

2. §

- (1) A HÉSZ mellékletei a következők:
- a) **1. melléklet:** Szabályozási terv
 - aa) jelmagyarázat a Szabályozási tervhez, SZT-JM;
 - ab) jellemzően belterület: SZT-1/1 - SZT-1/... szelvények, M = 1:2000 méretarányban,
 - ab) jellemzően külterület: SZT-2/1 – SZT-2/... szelvények, M=1:4000 méretarányban.
 - b) **2. melléklet:** Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
 - c) **3. melléklet:** Az újonnan elhelyezhető és a tiltott rendeltetések építmények, sajátos építmények;
 - d) **4. melléklet:** Pilis Város aktuális biológiai aktivitásértéke;
 - e) **5. melléklet:** Korlátozással érintett területek
 - f) **6. melléklet:** Pilis Város Önkormányzata elővásárlási jogával érintett ingatlanok;
 - g) **7. melléklet:** Tanya létesítésére kijelölt ingatlanok.

- (2) Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó, amely során
- a) a Szabályozási terv szabályozási alapelemeit és elemeit – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kötelezően kell figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
 - b) a Szabályozási terven ábrázolt, de más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
 - c) a Szabályozási terven ábrázolt tájékoztató és alaptérképi elemeket nem kell kötelezően figyelembe venni.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés*: olyan építmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére, tisztítására és elhelyezésére szolgál, és a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyezőanyagok lebontását energiabevitel segítségével végző egyedi szennyvíztisztító kisberendezésnek biztosítani kell a szennyvizek szennyezőanyag-tartalmának külön jogszabályban előírt mértékű eltávolítását, akár felszíni víz, akár a földtani közeg a befogadó.
2. *Egyedi szennyvíztisztító létesítmény*: olyan építmény, amely a környezeti elemek terhelését csökkentve a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmet és életminőséget biztosít. A szennyezőanyagok lebontását energiabevitel nélkül végzi.
3. *Egyéb építmények*: a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló rendeltetéseket befogadó épület és építmény, amely a főépülettel egybeépített vagy önállóan létesül
4. *Fasor*: Azonos távolságra ültetett, legalább öt azonos fajú, fajtájú, egyforma kinézetű, korú fák-ból álló vonalas telepítési forma, ahol a fák törzsének távolsága nem nagyobb, mint a fák kifejtett korában várható korona átmérőjének a legfeljebb a másfélszerese telken belüli telepítés esetén, illetve legfeljebb a kétszerese közlekedési célú közterületi telepítésnél.
5. *Fekvő telek*: az olyan telek, amelynek az utcai telekhatára hosszabb, mint a többi telekhatár.
6. *Főrendeltetés*: az egyes építési övezetekben és övezetekben létesíthető rendeltetés, önálló rendeltetési egység.
7. *Háromszintes növényzet*: az adott zöldfelület akkor minősül háromszintes növényzettel borított-nak, ha a zöldfelület minden 150 m²-ére legalább 1 db nagy lombkoronájú fa, legalább 20 db cserje, valamint a nem beépített és nem burkolt területrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
8. *Kioszk*: a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben meghatározott önálló építmény.
9. *Kisüzem*: olyan műhely vagy üzemi rendeltetésű építmény – például varroda, nyomda, élelmiszer-feldolgozó, stb. -, ahol a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, és a működése során kielégíti a lakóterületre megállapított környezetvédelmi követelményeket.
10. *Helyi közút*: az Önkormányzat tulajdonában lévő közút, valamint megállapodással az Önkormányzat kezelésébe adott út;
11. *Nem zavaró rendeltetés*: az olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben megengedett rendeltetésű építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.
12. *Telekmélység*: az építési telek szabályozott utcai telekhatárától mért legkisebb és legnagyobb telekmélység átlaga.
13. *Telekszélesség*: a kialakítandó építési telek utcafronti telekhatárának hossza.
14. *Zárványtelek*: Telkek által körbezárt, közterületi vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

Egyes szabályozási elemekhez kapcsolódó előírások

4. §

- (1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti telekcsoporthoz újraosztással érintett „*Telekcsoporthoz újraosztással érintett terület*” szabályozóval érintett területeket a Szabályozási terv tünteti fel. A szabályozóval érintett területeken a 6.§ (7) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A „*Közlekedési célú telek számára fenntartott terület*” szabályozó a kialakult telektömbök feltárását, a tömbbelső telekalakításának megvalósítását biztosítja (a továbbiakban: feltáró szabályozó). A szabályozó alkalmazási szabályai:
 - a) a feltáró szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
 - b) a közlekedési célú telek ütemezetten is kialakítható,
 - c) az a) pont szerint kialakított telekre a **Köu-k** és **Köu-lk** jelű övezet előírásai érvényesek;
 - d) a szabályozóval érintett területen a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoporthoz újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg;
 - e) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani.

II. Fejezet

A közterület alakítására vonatkozó előírások

3. A közterületekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) Új út létesítése és meglévő út felújítása esetén a 14,0 méter szélességet el nem érő új közúthálózati elemek mentén legalább egyoldali, a 14,0 méter szélességet meghaladó közúthálózati elemek mentén kétoldali zöldsáv biztosítandó, egy oldali fasor és az útburkolat másik oldalán cserjesáv telepítésével, a fák életterének biztosításával.
- (2) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott fajtájú és minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (3) A „*Közterület zöldfelületként fenntartandó része*” szabályozóval érintett terület legalább 60 %-át fásított zöldfelületként kell fenntartani.

II. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

4. A telekalakítással kapcsolatos előírások

6. §

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja lehetőleg téglány, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (2) Nyúlványos telek kizárólag meglévő, útkapcsolattal nem rendelkező zárványtelek útkapcsolatának érdekében létesíthető.

- (3) Az önálló közműtelek minden övezetben és építési övezetben kialakítható a legkisebb telekméretre vonatkozó előírás figyelembevételével nélkül.
- (4) Közterületek szakaszosan is kialakíthatók.
- (5) Meglévő telek megosztása esetén az övezetben, építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméret legfeljebb 10%-kal csökkenthető.
- (6) Meglévő telektömbben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges
 - a) ha a közterületi szabályozással érintett telek méretei az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értéknél kisebbek lesznek, de az övezeti előírások szerint beépíthető marad;
 - b) a telek beépítettsége az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt legnagyobb beépítettséget meghaladja, de a meglévő beépítés az egyéb előírásoknak megfelel.
- (7) A „Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület” szabályozóval érintett területen
 - a) a telekcsoport újraosztása ütemezetten is megvalósítható;
 - b) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de „Közlekedési terület céljára fenntartott terület” szabályozóval is érintett telek a jelölt szabályozó figyelembevételével beépíthető, de csak a közlekedési terület célú telek kialakulása után osztható meg;
 - c) a közlekedési terület kialakítása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg, ez esetben azonban a közterületi vagy magánúti határrendezés nem jelenti egyben építési telek kialakulását;
 - d) a szabályozóval érintett területen új közút vagy magánút, és ezek meghosszabbítása csak a csatlakozó közterület kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.
- (8) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől. A magánút célú telek kialakítása esetén a 21.§ előírásait kell alkalmazni.

Településrendezési szerződés

7. §

- (1) Településrendezési szerződést kötni
 - a) csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet az újonnan beépítésre, fejlesztésre szánt, magán vagy társasági tulajdonú területeken a használatához szükséges infrastruktúra (közterület vagy közhasználat számára megnyitott magánút kialakítása, az ezeken kiépítendő közművek, közvilágítás) fejlesztésének, kialakításának, kapacitásának meghatározása céljából,
 - b) fentiekkel összefüggésben a hatályos építési szabályzat módosításának kezdeményezéséhez,
 - c) a 6.§ (7) bekezdés szerinti szabályozóval érintett területeken.
- (2) Az (1) c) pont szerinti esetben a telepítési tanulmányterv vizsgált területe a Szabályozási tervben a szabályozóval érintett terület. A megvalósítás ütemezetten is történhet.
- (3) A fejlesztési területek tényleges igénybevételéig azokon a jelenlegi területhasználat folytatható építési lehetőség nélkül.

5. Elővásárlási jog

8. §

A településfejlesztési és rendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 6. melléklete tartalmazza.

III. Fejezet

Közművek előírásai

Közművesítés és elektronikus hírközlés általános előírásai

9. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és építményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, teljes útrekonstrukciónál:
 - a) Közterület esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a megvilágításról gondoskodni kell.
 - b) Magán út esetén (közforgalom elől el nem zárt és elzárt esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közterületi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, építmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
 - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a 12 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) a 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg;
 - b) 8 m-nél kisebb szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

Közművesítés mértékének az előírása

10. §

- (1) Beépítésre szánt területen új épület létesítéséhez biztosítani szükséges
 - a) a teljes közműellátást,
 - b) a csapadékvizek biztonságos elvezetését,
 - c) az építési hely mentesítését a vízelöntés vagy tartós vízállás veszélyeztetettségétől.
- (2) Beépítésre nem szánt területen
 - a) emberi tartózkodásra alkalmas építmény, épület létesítésének feltételei:
 - aa) a közegészségügyi hatóság által elfogadott egészséges ivóvízellátás és

- ab) a villamosenergia-ellátás biztosítható,
- ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- b) emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény közművesítetlen telken is létesíthető az előírások keretei között.

Vízellátás

11. §

- (1) Új közüzemi vízelosztó hálózat csak a szennyvízesatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó ágazati szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

Szennyvízelvezetés és kezelés

12. §

- (1) Pilis közigazgatási területén szennyvízszikkasztó nem létesíthető.
- (2) Szennyvízelvezetés, kezelés vonatkozásában a teljes közműellátás átmenetileg, a közcsonk hálózat rendelkezésre állásáig egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítésével biztosítható.
- (3) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés a vízbázisok védelméről szóló kormányrendelet alapján
 - a) nem létesíthető a hidrogeológia külső védőterületen,
 - b) hidrogeológiai „B” védőterületen a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően létesíthető.
- (4) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés lakóterületen, településközpont vegyes területen, ingatlanonként legfeljebb egy, évi 500 m³/év mennyiséget nem meghaladó és kizárólag házi, kommunális szennyvíz esetén alkalmazható.
- (5) Évi 500 m³/év mennyiséget meghaladó kapacitású egyedi szennyvíztisztító kisberendezés vagy egyedi szennyvíztisztító létesítmény kizárólag vízjogi engedéllyel létesíthető a (3) bekezdés alá nem tartozó esetekben.
- (6) Az alkalmazható egyedi szennyvízkezelő kisberendezésre vonatkozó előírások:
 - a) a kibocsátási határértéknek meg kell felelni a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó rendeleteknek,
 - b) rendelkezzen biológiai szennyvíztisztítói tanúsítvánnyal, amely tartalmazza a szükséges technológiai hatékonysági értékeket.
- (7) Az egyedi szennyvízkezelő kisberendezések telepítési feltételei:
 - a) magas talajvízes területeken a berendezések felúszás elleni védelméről gondoskodni kell;
 - b) az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés szükséges területigényét a szikkasztómező méret igénye határozza meg;
 - c) a szikkasztómező méretezését csak szakirányú tervező készítheti el (helyszíni mintavételezés és talaj- és mértéékadó talajvízszint vizsgálat, vagy szikkasztási próba alapján);
 - d) a szikkasztómező kialakítási helyét úgy kell meghatározni, hogy az alábbiak együttesen teljesüljenek:
 - da) talajvíz kúttól a helyszíni adottságok függvényében, de legalább 15 m távolságra (rétegvíz kút, ha jól van saruzva, nem lehet érintett)
 - db) a telekhatártól – beleértve a szikkasztó mezőt is - legalább 3 m távolságra legyen,
 - dc) a szikkasztómező alapsíkja a becsült legnagyobb talajvíz felszíntől minimum 1 m-es magassági eltartással legyen.
- (8) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés üzemeltetésének feltételei:
 - a) csak gyártó vagy forgalmazó meghatalmazott képviselője által beüzemelt berendezést lehet

- használatba venni (jegyzőkönyvezve).
- b) az építtetőnek a berendezés kezelési és karbantartási utasításában foglalt általános és eseti karbantartási teendőket dokumentálható módon el kell végeznie (szippantás, berendezések ellenőrzése, kopó alkatrészek cseréje, stb.)
 - c) kötelező az éves egyszeri, szakcég által végzett és dokumentált műszaki felülvizsgálat.
- (9) Az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés csak a közcsonna hálózat kiépítéséig vagy a rákötési lehetőség megvalósulásáig üzemeltethető, utána egy éven belül a közcsonnára kell rákötni.
- (10) Amennyiben az egyedi szennyvízkezelő kisberendezésre vonatkozó (4)-(8) bekezdésben előírtak nem teljesíthetők, egyedi szennyvízkezelő kisberendezés nem alkalmazható.

13. §

- (1) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építmények használatából keletkező a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezeléséhez közműpótló alkalmazható az alábbi feltételekkel:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az $0,6 \text{ m}^3$ -t, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni;
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az $0,6 \text{ m}^3$ -t, akkor helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a 12. § (2)-(8) bekezdései szerint.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontjában előírt közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségéhez megfelelő kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított és a szippantott szennyvizet a szennyvíztisztító-telep be tudja fogadni.
- (3) A település már beépített, közcsonna hálózattal ellátott területén, a már közcsonna hálózati csatlakozással rendelkező ingatlanok szennyvízkezelését a várható hálózati rendszer átépítéséig biztosítottak lehet tekinteni.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

14. §

- (1) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartásának céljára az arra vonatkozó rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A parti sávot a part élétől kell mérni, a part él kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni, szabadon hagyni és szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó számára,
- a) a Gerje-patak part éleitől 6-6 m,
 - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part éleitől 5 m szélességű sáv.
- (2) A település magas talajvízállásos területein a közművek fektetését felúszás elleni védelemmel kell megépíteni.
- (3) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árók, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi létesítési engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével szabad.
- (4) A vízfolyások medre a természetes környezeti hatások, illetve a mesterséges beavatkozások következményeként megváltozhat, ezért a valós helyzetük eltérhet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapottól. Amennyiben bármilyen tervezett beruházás vízfolyás medrét, illetve annak fenntartósávját vagy az ingatlan-nyilvántartási területét érinti, úgy a vízfolyás kezelőjével egyeztetni szükséges.
- (5) A település belterületén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni.

- (6) Magas talajvízállású területen a csapadékvíz szikkasztása tilos.
- (7) Közcsonatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak fékezetten és késleltetéssel vezethetők be.
- (8) Beépítésre szánt területen
 - a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belüli visszatartását,
 - b) ha a telken a beépítés vagy burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni,
 - c) a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy a záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve juthasson a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint.
- (9) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók, szükség szerinti átereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (10) Nyílt vízelvezető árok lefedése csak az árok tisztítását biztosítóan és bontható módon alakítható ki.
- (11) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését csapadékcsonatorna hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

Villamosenergia ellátás

15. §

- (1) A beépítésre szánt területen új hálózatot létesítése vagy már üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen – az erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben - a felmerülő közvilágítási igény esetén -, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a föld feletti hálózatépítés miatt erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

Földgázellátás

16. §

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

Megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

17. §

- (1) Napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén legfeljebb 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki.
- (2) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítése esetén a berendezés
 - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 3 m-el haladhatja meg,

- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen.
- (3) Közcélú, megújuló energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben, az egyéb jogszabályok előírásainak betartásával létesíthető.

Elektronikus hírközlés

18. §

Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat

- a) rekonstrukciója területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen a településkép védelméről szóló rendeletében előírtak szerint építhető;
- b) új építése beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra fektetve létesíthető, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

IV. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

6. Gépjárművek elhelyezése

19. §

- (1) Minden újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettséget az OTÉK alapján, telken belül kell biztosítani a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (2) A városközponti – Rákóczi út, Kossuth Lajos út, Szabadság tér és Kávai utca környéke - Vt jelű építési övezetekben, kivéve a lakásrendeltetést és a külön jogszabály hatálya alá tartozó kereskedelmi létesítményeket -, az OTÉK 4. mellékletében meghatározott mennyiségű személygépkocsi parkoló 50 %-át kell biztosítani.
- (3) A parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely építési kötelezettségről, a parkolóhely építési kötelezettség megváltásának módjáról a vonatkozó önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.
- (4) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót, csak szilárd burkolattal, kiemelt szegéllyel lehet megépíteni. A parkoló vízzáró felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.
- (5) 10 gépjárműállásnál nagyobb parkoló építése kizárólag fásítva, 4 gépjármű-állásonként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével történhet.

7. Kerékpárok elhelyezése

20. §

- (6) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számát az OTÉK 7. melléklete szerint kell biztosítani.
- (7) A szerkezeti jelentőségű, önálló kerékpáros infrastruktúra kiépítése során az 1. melléklet szerinti tervlapon tervezett *Kerékpáros infrastruktúra* ” nyomvonalától, annak előzetes módosítása nélkül, a hálózati kapcsolatok megtartása mellett el lehet térni.

Magánutak

21. §

- (1) A beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági területek belső, közforgalom elől elzárt magánútjai kivételével - csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.
- (3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
 - a) kiszolgálóút esetén
 - aa) lakóutca legalább 12 méter,
 - ab) gazdasági területen legalább 14,0 méter
 - ac) lakóterületi vegyes használatú út esetén legalább 10,0 m,
 - ad) telekszámtól függetlenül a legfeljebb 8 lakó rendeltetés elhelyezését biztosító kiszolgáló út esetén legalább 8 méter,
 - b) kerékpárút esetén 4 méter,
 - c) gyalogút esetén 3 méter.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 50 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.
- (5) A magánút
 - a) által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
 - b) felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni,
 - c) területén épület nem helyezhető el.
- (6) A magánutak - az Önkormányzattal történt megállapodás esetén - önkormányzati kezelésbe vagy tulajdonba adhatók és jelen szabályzat módosítása nélkül helyi közútként tarthatók fenn.

V. Fejezet

Környezetvédelmi és katasztrófavédelmi előírások

8. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

22. §

- (1) A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a burkolt felületekre hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
- (2) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, a szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, vagy előkezelni kell.
- (3) A szennyezett, burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell.
- (4) A vízfolyások védelme és a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a vízparti sávban a természetközeli fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

- (5) A felszíni vizek természetes vízfolyások felé irányuló mozgásának akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani. Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (6) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (7) Állattartás kizárólag a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával folytatható.

9. A termőföld védelme

23. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyőjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) A termőtalaj védelme érdekében csak a termőhely ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó talajvédelmi gazdálkodás folytatható.

10. Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

24. §

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott építési, közlekedési és üzemi eredetű zaj, valamint a zajterhelés mértéke a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban meghatározott, az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Új utak a környezeti zaj elleni védelem eszközei (az új út burkolata, közlekedési zöldfelület kialakítása), valamint az út melletti területeken a meglévő és elhatározott rendeltetések figyelembevételével tervezendők.

11. Védőtávolságok, építési korlátozások

25. §

- (1) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter.
- (2) A kecskeméti állami repülések céljára szolgáló repülőtér „*Radar védőterület*”-ét az 5. melléklet tünteti fel. A védőterület biztonsági területén belül új szélerőmű – beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőművet is – vagy szélerőműpark nem létesíthető, a meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető, meglévő szélerőműpark nem bővíthető.
- (3) Az 5. mellékleten „*mérsékelten vízjárta terület*” és „*közepesen vízjárta terület*”-ként ábrázolt területeken építési tevékenység – földszinti padlószint meghatározása, pince létesítése, alapozás, stb.- geotechnikai szakvéleményre alapozottan végezhető.

VI. Fejezet

Az építés általános szabályai

12. Általános előírások

26. §

- (1) A belvízzel veszélyeztetett telkeken akkor lehet építeni, ha

- a) a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik;
 - b) az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, valamint az épület károsodás nélkül használható marad;
 - c) az a) és b) pontban foglalt műszaki megoldásokat geotechnikai szakvélemény alapján kell meghatározni.
- (2) Napelemes rendszer önálló tartószerkezettel az utcai telekhatártól legalább 20 méterre, épülettel takartan telepíthető. A napelempanelek terepszint felett 1m magasságban mért vetülete a telek beépítettségébe beszámítandó.
- (3) A 3. melléklet szerinti melléképítmények – kivéve a közműépítményeket - és az egyéb építmények csak a főrendeletésű épülettel együtt vagy ennek megléte esetén létesíthetők.
- (4) A (3) bekezdés szerinti egyéb építmények esetén az egyes építési övezetekben, övezetekben meghatározott legkisebb épületmagasság értéket nem kell alkalmazni, amennyiben az építmény az utcai telekhatártól legalább 20 m távolagra létesül.

13. Az építési hely, az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

27. §

- (1) Az előkert mérete 5,0 m. Kialakult beépítés esetében a kötelező előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen, de legalább 3,0 méter.
- (2) Az előkert határa egyben építési vonal is, melytől az építendő épület előkertje legfeljebb egy méterrel térhet el.
- (3) Az új épület utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-ának kötelezően az építési vonalra kell kerülnie.
- (4) Oldalhatáros beépítés esetén
- a) a saroktelken az építési helyet úgy kell meghatározni - amennyiben a beépíthető oldalhatár egyben utcafronti telekhatár is -, hogy mindkét utca mentén legalább 3 m előkert alakuljon ki, kivéve ha az építési hely szélessége 9,0 m alá csökken, mely esetben az egyik utca felőli előkert legfeljebb 1,5 m-re csökkenthető;
 - b) az épületnek a beépíthető oldalkerttől való telepítési (csurgó)távolságát a Tkr. szerint kell meghatározni, kivéve
 - c) a legalább 18 m telekszélességet elérő telken az épület szabadonálló jellegűen, a beépíthető oldalhatártól az odanéző homlokzat felével megegyező, de 3,0 m távolságra is elhelyezhető és ezen homlokzati nyílászáró létesíthető.
- (5) Oldalhatáros beépítési módnál a beépített oldalhatáron álló épület a legkedvezőbb, kelet-dél-nyugati tájolású legyen.
- (6) Szabadonálló beépítésnél az oldalkert szélessége az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítési módnál 4,0 méter.
- (7) A hátsókert mérete az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0 méter. 20,0 m-nél kisebb mélységű fekvőtelek esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 méter.
- (8) A hátsókert előírt méretén belül kizárólag növényház és főlíasátor létesíthető a szomszédos telekkel közös telekhatártól legalább 1,50 m távolságra.
- (9) A terepszint alatti építmény az oldal- és hátsókert méretébe a szomszédos telekkel közös telekhatártól 3,0 m távolságig nyúlhat.

14. Építési övezetek zöldfelületei

28. §

- (1) Az építési telkek beépítésével, a beépítettségének növelésével egyidejűleg a telkek zöldfelületét legalább kétszintes - gyeperős és fás - növényzettel kell kialakítani.
- (2) Gazdasági és ipari övezetekben az 1 ha telekméret feletti telkek legalább a hátsó vagy egyik oldalsó telekhatára mentén legalább 10,0 m szélességű kétszintes, fásított zöltsáv létesítendő.

15. Kialakult állapot

29. §

- (1) A már kialakult telektömbökben a meglévő telkek méretei eltérhetnek az egyes építési övezetek előírt telek méreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak a hatályos jogszabályok szerint lehet.
- (2) Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén az utcában, vagy tömbben az újabb épületeket a már meglévő épületekkel azonos oldalhatárra kell helyezni.
- (3) Kialakult telektömbben az építési övezetben meghatározott beépítési módtól - a szomszédos telkek építési jogainak korlátozása nélkül - az alábbi esetekben lehet eltérni:
 - a) ha a szomszédos telkek valamelyikén kialakult beépítés nem felel meg az előírtaknak, és ez az újonnan beépítésre kerülő telek szabályos beépítését korlátozza,
 - b) ha a kialakult beépítés miatt a tervezett beépítés nem határozható meg egyértelműen, a tervezett épület elhelyezését a településképi rendelet szerinti főépítész szakmai konzultáció keretében kell pontosítani.
- (4) Az előírt beépítési módtól eltérően már beépült telken meglévő épületet bővíteni abban az esetben lehet, ha
 - a) a tervezett bővítés az építési helyen belül történik,
 - b) a meglévő épület és a tervezett bővítés együttesen megfeleltethető az építési övezeti határértékeknek.
- (5) Kialakult zárt sorú beépítésű módú területen
 - a) a jellemzően előkert nélküli beépítés esetén, az egységes utcakép megőrzése érdekében, az építési vonalat az utcavonalon kell tartani;
 - b) hézagos zárt sorú beépítés esetén az épületet az építési helyen belül
 - ba) arra az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni, ami a környező telkeken jellemző, és az ellentétes oldalhatár mellett legalább 4 m távolság maradjon,
 - bb) szabadonálló jelleggel, de mindkét telekhatártól legalább 3 méter megtartásával kell telepíteni.

16. Kerítés létesítése

30. §

- (1) Belterületen a közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, melynek lábazata sehol sem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 0,6 m-t, kivéve az utcavonalon álló, zárt sorú beépítésű területeket, ahol az épületek között tömör kerítés is létesíthető. A kerítéssel legfeljebb 6 m² alapterületű és legfeljebb 2,0 m épületmagasságú szeméttároló egybeépíthető.

- (2) A kertes mezőgazdasági övezetben és különleges, tanyás építési övezetben a közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet.
- (3) Erdőterületen csak vadvédelmi céllal létesíthető kerítés, legfeljebb 2,0 méteres magassággal.
- (4) Gazdasági területeken legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető.
- (5) Mezőgazdasági területen kerítés csak a gazdálkodással összefüggésben létesíthető legfeljebb 1,8 magassággal. (pl. gyümölcsös, legelő, kert, birtokközpont és tanya)

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó általános előírások

17. A lakó- és településközponti vegyes területekre vonatkozó általános előírások

31. §

- (1) Lakó- és településközponti építési övezetekben az építési hely mélysége
 - a) 45 m telekmélységig 35 m,
 - b) 50 m telekmélységig 40 m,
 - c) 70 m telekmélységig 45 m,
 - d) 70 m telekmélység felett 50 m.
- (2) Lakó- és településközpont vegyes építési övezet területén belül
 - a) lakórendeltetés és kereskedelmi tevékenység céljára sem lakókocsi, sem konténer, sem sátor nem helyezhető el;
 - b) lakókocsi és konténer kizárólag tárolás céljára helyezhető el az építési helyen belül, az utcai telekhatártól legalább 15 méter távolságra.
- (3) A kertvárosias lakó- és a településközponti vegyes építési övezetekben nem létesíthető telken belüli parkoló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) Az építési övezetekben – ahol ez feltétellel megengedett –
 - a) kisüzem, nem zavaró hatású gazdasági és mezőgazdasági termékfeldolgozási önálló rendeltetési egység csak lakórendeltetés megléte esetén
 - b) nem lakó főrendeltetéshez kapcsolódó tulajdonosi és szolgálati lakás telkenként egy,
 - c) közműpótló műtárgy jelen rendelet szerint,
 - d) műhelyépület csak hobbitevékenység vagy háztartási céllal létesíthető.

18. Kertvárosias lakóterületek Lke jelű építési övezetei

32. §

- (1) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben feltétellel elhelyezhető fő rendeltetésű egységek telkenkénti korlátai:
 - a) legfeljebb 500 m² területű telken: egy lakóépületben legfeljebb egy lakás (tulajdonosi lakás);
 - b) 500 m²-nél nagyobb telken: egy lakóépületben legfeljebb 2 lakás;
 - c) ha a nem lakáscélú rendeltetés a beépített szintterület 50%-át meghaladja, legfeljebb egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás,
 de az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három lehet telkenként.
- (2) Az egyes lakótelkeken legfeljebb egy lakóépület és egy más önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, vagy egyéb önálló rendeltetésű épület létesíthető.

19. Falusias lakóterületek Lf jelű építési övezetei

33. §

- (1) A falusias lakóterületek építési övezeteiben feltétellel elhelyezhető fő rendeltetési egységek korlátai:
 - a) legfeljebb 600 m² területű telken: egy lakóépületben legfeljebb egy lakás;
 - b) 600 m²-nél nagyobb telken: egy lakóépületben legfeljebb 2 lakás;
 - c) ha a nem lakáscélú rendeltetés a beépített szintterület 50%-át meghaladja, legfeljebb egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás,de az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három lehet telkenként.
- (2) Az egyes lakótelkeken legfeljebb egy lakóépület és egy más önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, vagy egyéb önálló rendeltetésű épület létesíthető.

20. Településközponti vegyes területek Vt jelű építési övezetei

34. §

- (1) A településközpont vegyes területek építési övezeteiben – ahol ez megengedett - elhelyezhető lakó rendeltetésű egységek telkenkénti korlátai (feltételei):
 - a) legfeljebb 500 m² területű telken: egy lakóépületben legfeljebb egy lakás, de az legfeljebb két önálló rendeltetési egység,
 - b) 500 m²-nél nagyobb telken: egy lakóépületben legfeljebb 2 lakás, de legfeljebb négy önálló rendeltetési egység,létesíthető telkenként.
- (2) Azokban az építési övezetekben, ahol ez megengedett, telkenként legfeljebb egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás létesíthető a más rendeltetésű épületben.
- (3) A **Vt-8** és **Vt-10** jelű építési övezetekben az ökofolyosó területén belül épület nem létesíthető.
- (4) Egyházi épület esetében a megengedett legnagyobb építménymagasságot meghaladó toronyjellegű épületrész létesíthető.

21. A gazdasági és ipari területek általános előírásai

35. §

- (1) Az építési hely meghatározása:
 - a) a **Gksz** és **Gá** jelű gazdasági területen az előkert 10 m, a **Gip** és **Gipe** ipari területeken 15 méter,
 - b) az oldal- és hátsókerter lakó- és településközponti területtel határos telekhatár mentén 10 m, egyéb esetben 5m.
- (2) A gazdasági és ipari területek telkein az utcai telekhatáron, a kerítéssel egybeépített legfeljebb 80 m² beépített alapterületű, legfeljebb 3,0 méter épületmagasságú portaépület, kerékpár- és hulladéktartálytároló létesíthető, amely építési hely és a telek legnagyobb beépítettségébe beszámítandó.
- (3) Az 1 ha-nál nagyobb méretű telkek telekhatára mentén és az övezettel szomszédos lakó- vagy településközponti területek felé eső telekhatárok mentén összefüggő, háromszintes (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) védőzöld sávot kell kialakítani, - amelynek legkisebb szélessége 10 m.
- (4) A tevékenységhez vagy a szomszédos telkek területhasználatához szükséges védőterületet annak a terhére és telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége ezt szükségessé teszi.
- (5) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét kizárólag az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl.

silók, tartályok, stb.), valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

- (6) Az építési övezetekben szolgálati és tulajdonosi lakás az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti feltételekkel létesíthető.

22. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és általános gazdasági területek (Gksz, Gá)

36. §

- (1) A területek építési övezeteiben a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló rendeltetések helyezhetők.
- (2) Az övezetekben közösségi szórakoztató intézmény úgy helyezhető el, hogy az a meglévő lakóterületek és településközponti vegyes területek használatát ne zavarja.

23. Ipari gazdasági területek és egyéb ipari területek (Gip, Gipe)

37. §

- (1) A **Gip** és **Gipe** jelű építési övezetekben olyan ipari és gazdasági rendeltetések is létesíthetők, amelyek a Gksz és Gá jelű gazdasági területek építési övezeteiben nem helyezhetők el.
- (2) A Szabályozási terven „*Felszínmozgás-veszélyes terület*”-ként jelzett, 025/33 hrsz-ú, feltöltött korábbi homok bányaterület beépítése geotechnikai beszámolóra alapozottan történhet.

24. A beépítésre szánt különleges területek építési övezetei

38. §

- (1) A **K-Okt** jelű oktatási-nevelési intézmény elhelyezésére szolgáló építési övezetben
- a) bármely építési tevékenység a műemléki védettség szempontjait figyelembe véve történhet,
- b) legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető más rendeltetésű épületben.
- (2) A **K-Sp** jelű építési övezet előírásai
- a) tornaterem, sportcsarnok létesítése esetén a legnagyobb épületmagasság értéke 10,5 m lehet;
- b) a 4. számú főút felé 10,0 m előkertet kell biztosítani, az oldalkert az odanéző homlokzatmagasság fele, de legalább 3 m, hátsókert az odanéző homlokzatmagasság, de legalább 6 m,
- c) legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető más rendeltetésű épületben.
- (3) A **K-Sr** jelű, sport, kulturális és szabadidő eltöltését szolgálólétesítmények elhelyezésére szolgáló építési övezetben
- a) az előkertet kivéve - a telekhatárok mentén vagy legalább 10 m széles fásított zöldsáv létesítendő,
- b) legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető más rendeltetésű épületben.
- (4) A **K-Rek** jelű építési övezetben (Sipito Pihenőpark)
- a) a megengedett rendeltetések csak a terület rekreációs és rendezvényközpont funkciójával összefüggésben létesíthetők,
- b) az övezetben egy tulajdonosi vagy egy szolgálati lakás létesíthető más rendeltetésű vagy önálló épületben.
- (5) A **K-Lsp** jelű építési övezet előírásai:
- a) bármely építési tevékenység a műemléki védettség szempontjait figyelembe véve történhet,

- b) legfeljebb egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás létesíthető más rendeltetésű vagy önálló épületben,
 - c) fedett lovarda létesítése esetén a legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10,5 m lehet,
 - d) az övezet ökofolyósóval érintett részén épület nem helyezhető el.
- (6) A **K-P** jelű építési övezet (Dolina - Hegyei pincesor) előírásai:
- a) az övezetben a szőlőültetvény művelését, a szőlő feldolgozását, a bor és a műveléshez szükséges eszközök tárolását, valamint a gazdálkodó időszakos ott tartózkodását, pihenését szolgáló épületek létesíthetők,
 - b) a beépítetlen, szántó művelési ágú földrészleteken legfeljebb 30 m² beépített alapterületű mezőgazdasági tároló épület létesíthető.
 - c) telekösszevonással a szomszédos telkek jellemzőjétől eltérő arányú/formájú/alakú telkek, tömbtelkek nem alakítható ki,
 - d) azokon a részeken, ahol a telekméretek az övezeti határértékekben megadott legkisebb értékek kétszeresét meghaladják, az újonnan kialakított telkek méretének is ehhez kell igazodni;
 - e) a jellemzően már beépített részen a pincés vagy pince nélküli prэшázakat az út menti 30 méter széles sávban, a kialakult beépítéshez illeszkedően kell elhelyezni;
 - f) 8 méter telekszélességig az épületet az oldalsó telekhatároktól legalább 1 méterre kell elhelyezni olyan módon, hogy a szomszédos épületek közötti telepítési távolság biztosítható legyen;
 - g) 8 méternél szélesebb telek oldalhatáron álló módon építhető be, 1 méteres csurgótávolsággal, 3 méteres oldalkerttel;
 - h) 14 méter telekszélességet meghaladó telekszélesség esetén az épület szabadonállóan is telepíthető legalább 3-3 méter széles oldalkerttel.
- (7) A **K-Tk** jelű övezet (református temető – kegyeleti park) előírásai:
- a) az övezetben hitéleti és a területhasználatot kiszolgáló épületek létesíthetők;
 - b) a hitéleti épület toronyszerű része a megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladhatja;
 - c) a temető lakótelkek menti határvonalain tömör kerítés létesítendő, amely urnafalként is hasznosítható;
 - d) a telek közterületbe benyúló részét zöldfelületként kell fenntartani a meglévő sírhelyek felszámolásáig.
- (8) A **K-Hon** építési övezetbe tartozó építési telkeken az építés és telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a vonatkozó jogszabályok alapján.
- (9) A **K-Mg** jelű különleges, nagylétszámú haszonállat tartására szolgáló telephely létesítésére kijelölt övezet, ahol
- a) a telephely ökohálóval határos, útmenti sávjában 15 méter széles fásított zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani,
 - b) a telephely rendeltetéséhez szükséges közműellátás közműpótló berendezésekkel biztosítható.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

VII. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek egyes övezeteinek előírásai

25. Közúti közlekedési területek övezetei (KÖu)

39. §

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Szabályozási terven kijelölt országos közutak övezetei és külterületi szakaszaik védőtávolsága:
 - a) **Köu-1** – M4 autópálya – tengelytől 100-100 méter;
 - b) **Köu-2** – országos főutak (4. és 405. számú főút) – tengelytől 100-100 méter,
 - c) **Köu-3** – országos mellékutak (3123. és 4606 jelű út) – tengelytől 50-50 méter.
- (3) Országos közút külterületi szakaszának
 - a) 100-100 méteres védőtávolságán belül
 - aa) az út tengelyétől számított 50-50 méteren belül építményt,
 - ab) 30-30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet;
 - b) 50-50 méteres védőtávolság esetén
 - ba) az építési határ az út tengelyétől mért 30-30 méter,
 - bb) kerítés 20-20 méternél közelebb nem létesíthető.
- (4) A **Köu-4** jelű településszerkezeti jelentőségű utakat, a kiszolgáló utakat (**Köu-k**) és vegyes használatú utakat (**Köu-lk**) a Szabályozási terv tünteti fel.
- (5) Az új települési utak vagy utcaszakaszok legkisebb szélessége a Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:
 - a) településszerkezeti jelentőségű út legalább 16,0 méter,
 - b) kiszolgálóút
 - ba) lakóutca esetén legalább 12 méter,
 - bb) gazdasági területen legalább 14 méter,
 - c) vegyes használatú lakóutca legalább 10,0 méter, kivéve telekszámától függetlenül a legfeljebb 8 lakó rendeltetés elhelyezését biztosító út esetén, ahol legalább 8 méter,
 - d) kerékpárút esetén 4 méter,
 - e) gyalogút esetén 3 méter.
- (6) Az újonnan létesítendő mezőgazdasági dűlőút legkisebb szélessége
 - a) az **Má-á**, **Má-f** és az **E** jelű övezetekben legalább 8,0 méter,
 - b) az **Mk-ta** jelű övezetekben legalább 10,0 méter.

26. Egyéb közlekedési területek övezetei (Köe)

40. §

- (1) A **Köe** övezetek területe kizárólag vasúti pálya, valamint annak állomásának, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a 3. mellékletben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A vasútállomás közelében a Szabályozási terv szerint személygépjármű befogadására alkalmas, fásított P+R parkolót kell fenntartani és kiépíteni.
- (3) A területen bármely létesítmény és legfeljebb egy szolgálati lakás a vasútüzemhez kapcsolódóan és az utasok kiszolgálása céljából létesíthető.

27. Közműelhelyezési területek övezetei (Közm)

41. §

- (1) A **Közm** jelű övezet a telekigényes közműépítmények övezete.
- (2) A **Közm-V** jelű övezetben épület csak a települési közüzemi vízellátás biztosítását, a **Közm-Szv** jelű övezetben a közüzemi szennyvíztisztítást szolgáló technológiai vagy azt kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el a szükséges mértékben és kialakításban.
- (3) A területen bármely létesítmény és legfeljebb egy szolgálati lakás a közüzemi rendeltetéshez kapcsolódóan létesíthető.

28. Zöldterületek övezetei

42. §

- (1) A zöldterületek **Zkp** és **Zkk** jelű övezeteiben a 3. mellékletben rögzítetteken kívül a pihenést, testedzést szolgáló építmény, gyermek-, vagy felnőttjátszótér, emlékmű, szobor, műalkotás, szabadtéri színpad, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút, kerti építmény, köztárgyak, rendeltetést kiszolgáló utak, sétányok és a használathoz szükséges parkolók létesíthetők.
- (2) A **Zkp** övezetekben a 2. melléklet szerinti övezeti határértékeket a teljes övezet területére kell vonatkoztatni.

29. Erdőterületek övezetei

43. §

- (1) Az erdőterületek a területhasználat és az építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:
 - a) védelmi célú (védett és védő) erdő övezetek (**Ev**),
 - b) rekreációs erdő övezet (**Er**),
 - c) egyéb erdők övezete (**Ee**) és a vízgazdálkodási célú egyéb erdő övezet (**Ee-Vg**).
- (2) Azokban az erdő övezetekben, ahol az építés megengedett, szolgálati lakásként kizárólag erdészház vagy a tulajdonos részére szolgáló épület létesíthető egy lakással.
- (3) Az **Ev** jelű, védelmi célú erdőterületen épületek nem helyezhetők el. A védelmi célú erdőterületen a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.
- (4) Az **Er** jelű rekreációs erdőövezetben rekreációs és szabadidős rendeltetésű épületek, építmények létesíthetők a 3. melléklet szerint.
- (5) Az **Ee** jelű övezetben már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, újraépíthetők, de nem bővíthetők.
- (6) Az **Ee-Vg** jelű vízgazdálkodási célú erdőövezet a tisztított szennyvíz elszikkasztására és helyben tartására szolgál, ahol a tevékenység csak a szükséges engedélyek birtokában kezdhető meg. Ennek hiányában az övezetben az **Ev** jelű védőerdő övezet előírásait kell alkalmazni.

30. A mezőgazdasági területek általános előírásai

44. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban a mezőgazdasági tevékenységekkel, a termékfeldolgozással és tárolással kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezeti előírásokban foglaltak szerint kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Bármely mezőgazdasági övezetben telepíthető erdő.

- (3) Amennyiben egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek kizárólag akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (4) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú útként vagy közterületként nyilvántartott területekre a rendelet **Köu** jelű közlekedési övezetekre érvényes előírásai vonatkoznak.
- (5) Az övezetekben a teleknek kizárólag a kivett művelési ágú, beépített része keríthető le olyan módon, hogy az utcafronti vagy dűlőút menti kerítés az úttengelytől számított 5 méternél közelebb nem létesíthető.
- (6) A telkeken, földrészleteken az épület, építmény elhelyezésénél
 - a) 10 m mélységű előkertet és
 - b) a szomszédos telekhatártól legalább 4 méter széles oldalkertet kell biztosítani és
 - c) épület az utcai telekhatártól legfeljebb 60 méter távolsáig létesíthető, a növényházat és a fóliasátozt kivéve.
- (7) Az övezetekben
 - a) az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
 - b) a megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg
 - c) terepszint alatti épület a legnagyobb beépítettségi határérték keretei között létesíthető a telekhatártól legalább 3,0 m távolságra.
- (8) A mezőgazdasági terület övezeteiben és tanyás földrészleten lakóépület létesítésének vagy megtartásának feltétele legalább a közüzemi villamos energiaellátás, az ivóvízminőségű vízellátás és szennyvízelhelyezés közműpótló berendezéssel való biztosítása a 13.§ előírásai szerint.

31. Tanya létesítésének szabályai

45. §

- (1) Új tanya
 - a) a Szabályozási tervben „*tervezett tanyás földrészlet*”-ként feltüntetett, és a 7. mellékletben „Tanya létesítésére kijelölt ingatlanok” listáján rögzített és
 - b) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése – 2019. január 2. - előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelő területű, mezőgazdasági övezetben lévő, 14 m szélességet meghaladó földrészleten létesíthető az OTÉK vonatkozó előírásai szerint.
- (2) A település külterületén mezőgazdasági övezetben fekvő és az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelő méretű, már beépített földrészletek a HÉSZ Szabályozási tervének „*tervezett tanyás földrészlet*” kijelölését követően jegyezhetők be „tanya” jogi jellegként az ingatlan-nyilvántartásba az erre vonatkozó hatósági igazolás alapján.

32. Kertés mezőgazdasági övezetek (Mk)

46. §

- (1) Az **Mk-ta** jelű, tanyás kertés mezőgazdasági övezet jellemzően családi léptékű növénytermesztéshez, állattartáshoz, állattenyésztéshez, termék feldolgozáshoz, tároláshoz és ezek árusítása céljából létesíthetők, amely szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (2) Az övezet részletes beépítési előírásai:
 - a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

- b) a 720–3000 m² közötti területnagyságú szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú telken, valamint a 3000-6000 m² közötti szántó művelési ágú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás, átmeneti tartózkodás célját szolgáló egy-egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 3,0 m épületmagassággal,
- c)¹ lakóépület egy lakással, valamint ehhez kapcsolódóan egyéb, feltételesen létesíthető rendeltetések
 - da) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m²,
 - db) egyéb művelési ág esetén 6000 m²
 telekterület felett létesíthetők olyan módon, hogy a lakórendeltetés a megengedett 10%-os beépíttség felét nem haladhatja meg,
- e) lakás rendeltetéssel lakókocsi vagy konténer nem telepíthető vagy létesíthető,
- f) az épületet a a beépíthető telekhatár mentén 0,8-1,5 m csurgótávolságra kell elhelyezni olyan módon, hogy a másik telekhatár mentén legalább 4,0 m távolság maradjon,
- g) 18 méter szélességet meghaladó földrészleten az épület szabadonálló jelleggel is telepíthető, a beépíthető telekhatár mentén legalább 3 méter távolság megtartásával.

33. Az általános mezőgazdasági területek övezetei (Má)

47. §

- (1) Az **Má-á** jelű jelű általános mezőgazdasági övezet az üzemi méretű mezőgazdálkodási területek, a tartalék fejlesztési területek és a jellemzően szántóterületek övezete.
- (2) Az övezet földrészletein épület nem létesíthető.

48. §

- (1) Az **Má-f** jelű övezet farmgazdasági általános mezőgazdasági területén birtokközpont és tanya létesíthető. A birtokközpont területén az agrárturizmushoz kapcsolódó épületek is elhelyezhetők.
- (2) Birtokközpont kizárólag abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- (3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott földterület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (4) Birtokközpont létesítésének és beépítésének kiegészítő előírásai:

a.) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²)	30.000
b.) A birtoktest összterülete alapján alkalmazható legnagyobb beépíthetőség (%)	5,0
c.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség kizárólag a birtok egyik, legalább 10.000 m ² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.	
- (5) A birtokközpont területén a tulajdonos(ok) számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két, az alkalmazottak lakhatását szolgáló szolgálati lakás létesíthető.
- (6) A 30.000 m²-nél kisebb birtoktest, a 10.000 m²-nél kisebb területű birtokközpont telkén és egyéb önálló földrészleteken a már 10 éve meglévő épületek, építmények fenntarthatók, újjáépíthetők a hasznos alapterület további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nélkül.

34. Vízgazdálkodási terület övezete (V)

49. §

¹ OTÉK felmentés esetén

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő vízfolyások, csatornák medre és a tavak, halastavak területe tartozik az övezetbe.
- (2) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartását szolgáló parti sávok szükséges méretét a 14.§ (1) bekezdés rögzíti. A karbantartó sáv – ha nem közterület -, szolgalmi joggal biztosítandó.
- (3) A Gerje-patak medre és parti sávja a tényleges fekvése alapján pontosítandó. A Szabályozási tervben a meder **V** jelű vízgazdálkodási terület övezete tájékoztató jellegű, ennek földhivatali bejegyzést szolgáló pontosítása a HÉSZ módosítása nélkül történhet.

35. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

50. §

- (1) A **Kb-Lsp** jelű lovassport övezetre vonatkozó előírások:
 - a) A Szabályozási tervben „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*” szabályozóval érintett területen épület és vízzáró burkolatú felület vagy út nem létesíthető, a területet egyszintes (gyepes) zöldfelületként kell fenntartani, a telekhatárok mentén fás lehatárolással,
 - b) az övezetben csak az alaprendeltetéssel összefüggésben létesíthető épület,
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság fedett lovarda-csarnok létesítése esetén túlléphető az övezeti határértéket meghaladóan legfeljebb 3,0 méterrel.
- (2) A temetők **Kb-T** jelű övezetére vonatkozó előírások:
 - a) az elhelyezhető fő rendeltetési egységek: ravatalozó, kápolna, urnafal vagy -épület, temetői fenntartó épület, gépkocsitároló, sírkert;
 - b) az elő-, oldal- és hátsókert 10,0 m;
 - c) a fő rendeltetéshez kapcsolódó egyházi épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése megengedett.
- (3) Az **Má-á/K-Rep** jelű kétszintű övezet előírásai:
 - a) az övezet elsődlegesen az **Má-á** övezet előírásai szerint tartandó fenn,
 - b) a kétszintű szabályozással érintett területen a **K-Rep** jelű magánrepülőtér övezet alkalmazásának feltételei:
 - ba) az erre vonatkozó jogerős üzemeltetési engedély rendelkezésre áll,
 - bb) a területen a repülőtéri rendeltetés kiszolgálásához összesen legfeljebb 300 m² beépített alapterületű kiszolgáló épület létesíthető.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

51. §

- (1) E rendelet 20... napján lép hatályba.
- (2) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2010.(VI.02.) számú önkormányzati rendelete Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

1. melléklet a .../2024... (... ...) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv

(A mellékletet az 1. melléklet_Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

Jelmagyarázat													
SZ - szabadon álló beépítési mód				O - oldalhatáron álló beépítési mód				Z – zártosú, vagy hézagosan zártosú beépítési mód				K - kialakult állapot szerint	

I. Beépítésre szánt területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Építési övezet /övezet jele	Beépítés módja	A telek						Az épület				A telek	
2.			kialakítható legkisebb			megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb	megengedett legkisebb/legnagyobb				megengedett legmagasabb pontja	közműellátásának mértéke és módja
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága		utcai homlokzatmagassága			
4.									min.	max.	min.	max.		
5.			m²	m	m	%	m²/telek m²	%	m	m	m	m	m	
6.	Lke-1	O	500	14	20	35	0,7	45	3,0	4,5	3,0	5,5	-	teljes
7.	Lke-2	O	700	16	20	30	0,8	45	3,0	5,5	3,0	5,5	-	teljes
6.	Lf-1	O	1000	18	25	30	0,6	40	3,0	4,5	3,0	4,5	-	teljes
7.	Lf-2	O	800	16	25	30	0,6	40	3,0	4,5	3,0	4,5	-	teljes
8.	Lf-3	O	500	14	25	30	0,6	40	3,0	4,5	3,0	4,5	-	teljes
6.	Vt-1	Z	500	14	20	40	1,2	20	3,0	7,5	3,0	7,5	-	teljes
7.	Vt-2	Z	800	16	25	40	1,0	20	3,0	7,5	3,0	7,5	-	teljes
8.	Vt-3	Z	2000	30	40	50	1,5	20	3,0	9,0	3,0	9,0	-	teljes
9.	Vt-4	SZ	1500	30	30	60	1,2	20	3,0	7,5	3,0	7,5	-	teljes
10.	Vt-5	SZ	5000	50	80	40	0,8	40	3,0	12,0 (K)	3,0	12,0 (K)	-	teljes
11.	Vt-6	SZ	5000	50	80	30	1,2	20	3,0	12,0	3,0	12,0	-	teljes
12.	Vt-7	SZ	2000	50	50	40	0,8	25	3,0	9,0	3,0	9,0	-	teljes
13.	Vt-8	SZ	5000	40	75	30	0,6	40	3,0	9,0	3,0	9,0	-	teljes
14.	Vt-9	SZ	10000	50	75	30	0,6	20	2,5	7,5	3,0	7,5	-	teljes
15.	Vt-10	SZ	5000	30	30	10	0,2	70	3,0	7,5	3,0	7,5	-	teljes
16.	Gksz-1	SZ	1500	20	40	50	1,2	20	3,0	8,0	4,5	8,0	10,5	teljes
17.	Gksz-2	SZ	3000	40	50	40	1,2	20	4,5	8,0	4,5	8,0	10,5	teljes
18.	Gksz-3	SZ	5000	50	50	50	1,2	20	3,0	10,0	4,5	10,0	12,5	teljes
19.	Gksz-4	SZ	3000	40	50	40	1,2	25	4,5	8,0	4,5	8,0	10,5	részleges

20.	Gá-1	SZ	1500	25	40	40	0,8	25	2,5	6,0	4,5	6,0	6,0	részleges
21.	Gá-2	SZ	3000	40	50	40	1,2	25	4,5	8,0	4,5	8,0	10,5	részleges
22.	Gip-mg	SZ	30000	100	100	20	0,4	40	2,5	8,0	4,5	8,0	10,5	hiányos
23.	Gip-1	SZ	3000	40	40	30	1,2	40	3,0	12,0	4,5	12,0	15,0	részleges
24.	Gipe-1	SZ	30000	100	100	10	0,1	40	3,0	6,0	4,5	6,0	6,0	részleges
25.	Gipe-2	SZ	10000	50	50	10	0,1	40	3,0	6,0	4,5	6,0	6,0	részleges
26.	Gipe-3	SZ	10000	50	100	45	1,2	25	3,0	6,0	4,5	6,0	6,0	részleges
27.	Gipe-Vü	SZ	1500	30	30	35	0,7	25	3,0	7,5	3,0	9,0	9,0	teljes
28.	K-Okt	SZ	10000	50	100	15	0,75	50	4,5	10,5(K)	-	-	-	teljes
29.	K-Sp	SZ	10000	50	100	10	0,2	40	3,0	5,0*	3,0	6,0	-	teljes
30.	K-Sr	SZ	10000	50	100	40	1,0	40	3,0	12,0	4,5	12,0	-	teljes
31.	K-Rek	SZ	10000	50	80	15	0,3	50	2,5	5,0	3,0	6,0	-	hiányos
32.	K-Lsp	SZ	10000	50	100	25	0,5	40	3,0	7,5*	3,0	7,5	-	teljes
33.	K-P	SZ*	300	6	30	30	0,6	40	2,2	5,0	-	-	-	hiányos
34.	K-Tk	SZ	1500	K	K	10	0	40	2,5	5,0	-	-	-	teljes
35.	K-Hon	SZ	K	K	K	40	0,6	40	-	K	-	-	-	közművesítetlen
36.	K-Mg	SZ	5000	50	50	40	0,5	40	2,5	6,0	3,0	4,5	6,0	hiányos

*: A rendeletben szabályozott eltéréssel.

II. Beépítésre nem szánt területek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Építési övezet /övezet jele	Beépítés módja	A telek						Az épület				A telek	
2.			kialakítható legkisebb			megengedett legnagyobb		megengedett legkisebb	megengedett legkisebb/legnagyobb				megengedett legmagasabb pontja	közműellátásának mértéke és módja
3.			területe	szélessége	mélysége	beépítettsége	szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága		utcai homlokzatmagassága			
4.									min.	max.	min.	max.		
5.			m ²	m	m	%	m ² /telek m ²	%	m	m	m	m	m	
6.	Köu-...	SZ	-	-	-	2	-	-	-	4,5	-	-	-	
7.	Köe-1	SZ	-	-	-	10	-	-	-	4,5	-	-	-	teljes
8.	Köe-2	SZ	-	-	-	1	-	-	-	3,0	-	-	-	hiányos
9.	Közm-V	SZ	3000	-	-	HÉSZ	-	-	-	7,5	-	-	-	teljes
10.	Közm-Szv	SZ	3000	-	-	HÉSZ	-	-	-	7,5	-	-	-	részleges
11.	Zkp-1	SZ	10000	50	50	3	-	70	-	7,5	-	-	-	szabadidőpark
12.	Zkk	SZ	-	-	-	3	-	60	-	4,5	-	-	-	közpark
13.	Ev	-	1500	-	10	0	-	-	-	-	-	-	-	-

14.	Er	SZ	1500	-	10	5	-	-	-	4,5	-	-	-	hiányos
15.	Ee	SZ	1500	-	10	0,5	-	-	-	4,5	-	-	-	hiányos
16.	Ee-Vg	-	1500	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Má-á	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Má-f (birtokközpont)	SZ	10000	-	-	30	-	20	-	7,5	-	-	-	hiányos
19.	Má-f (nem birtokközpont)	-	5000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	Mk-ta	O	720	14	20	5/10	0,1/0,2	60	-	3,0/5,0	3,0	3,0/5,0	-	hiányos
21.	V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	Kb-Lsp	SZ	30000	100	100	5	-	90	-	7,5	3,0	-	-	teljes
23.	Kb-T	SZ	3000	50	50	5	-	30	-	5,0	3,0	5,0	-	teljes
24.	Má-á/ Kb-Rep	SZ	100000	100	100	300 m2	-	95	-	6,0	-	-	-	hiányos

HÉSZ - a HÉSZ előírásai szerint

Az újonnan elhelyezhető és a tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építmények

Jelmagyarázat																									
<i>X</i> – Elhelyezhető						<i>F</i> – Feltétellel elhelyezhető						<i>T</i> – Tiltott						<i>M</i> – A kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető rendeltetés							

I. táblázat Rendeltetés, önálló rendeltetési egységek	Kertvárosias lakóterületek		Falusias lakóterületek			Településközponti vegyes területek								Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek		Általános gazdasági területek	Ipari gazdasági területek	Egyéb ipari területek			Különleges területek					
Építési övezetek	Lke-1	Lke-2	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Vt-1 Vt-2	Vt-3 Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	V-8	V-9	V-10	Gksz- 1, 2, 3, 4	Gá-1 Gá-2	Gip-mg	Gip-1	Gipe-1 Gipe-2	Gipe-3	Gipe- Vü	K-Okt	K-Sp	K-Sr	K-Rek	K-Lsp	K-Mg
1.1.lakás	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.2.szolgálati lakás	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	F	F	F	F	F	F	F	F	T
1.3.tulajdonosi lakás	F	F	F	F	F	F	F	F	X	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T
1.4.iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.5.egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.6.szociális	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.7.hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.8.igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.9. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.10.nevelési	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.11.oktatási	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.12.kulturális	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.13.közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T
1.14.(kis)kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T
1.15.szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T
1.16.vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T
1.17.szállás	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T
1.18.diákszállás	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.19.munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
1.20.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21.kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.22.sport	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T
1.23.nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.24.zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25.gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.26.raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X
1.27.mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
1.28.állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.29.mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.30.üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	M	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.31.településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.32.nagykereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.33.kisüzemi építmény	T	F	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.34.gépjármű szerelőműhely	T	T	T	F	F	M	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.35.gépjármű lakatos és festő- fényező műhely	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.36.szerkezeti lakatos műhely	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.37.kőmegmunkáló műhely	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.38.lovarda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X

II. táblázat Melléképítmények	Kertvárosias lakóterületek		Falusias lakóterületek			Településköz-ponti vegyes területek								Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Általános gazdasági területek	Ipari gazdasági területek		Egyéb ipari területek			Beépítésre szánt különleges területek					
Építési övezetek	Lke-1	Lke-2	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Vt-1 Vt-2	Vt-3 Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	V-8	V-9	V-10	Gksz-1, 2, 3, 4	Gá-1 Gá-2	Gip-mg	Gip-1	Gipe-1 Gipe-2	Gipe-3	Gipe-Vü	K-Okt	K-Sp	K-Sr	K-Rek	K-Lsp	K-Mg
2.1.közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2.közműpótló műtárgy	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	X
2.3.hulladéktartály-tároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4.épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
2.5.kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.6.húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
2.7.állatól, állatkifutó	F	F	F	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
2.8.trágyatároló	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T		X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
2.9.komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.10.siló, ömlesztettanyag-tároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	T	T	T	X	X
2.11.folyadék- és gáztároló	F													T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X
2.12.legfeljebb 6.0 magas, antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
III. táblázat Egyéb építmények	Kertvárosias lakóterületek		Falusias lakóterületek			Településköz-ponti vegyes területek								Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Általános gazdasági területek	Ipari gazdasági területek		Egyéb ipari területek			Beépítésre szánt különleges területek					
Építési övezetek	Lke-1	Lke-2	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Vt-1 Vt-2	Vt-3 Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	V-8	V-9	V-10	Gksz-1, 2, 3, 4	Gá-1 Gá-2	Gip-mg	Gip-1	Gipe-1 Gipe-2	Gipe-3	Gipe-Vü	K-Okt	K-Sp	K-Sr	K-Rek	K-Lsp	K-Mg
3.1.személygépkocsi tároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.2.3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X
3.3.nyári konyha	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
3.4.műterem	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
3.5.műhely	F	F	F	X	X	F	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.6.fedett szín	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.7.tároló	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.8.lakókocsi	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
3.9.konténer	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
3.10.egyéb, az övezetben megengedett önálló rendeltetéseket kiszolgáló, nem zavaró rendeltetésű épület	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.11.napeleemes rendszer önálló tartószerkezeten	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	F	X	F	X	F	X
3.12.elektronikus hírközlés antennatartó szerkezete	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	X

I. táblázat Rendeltetés, önálló rendeltetési egységek	Közüti közlekedési terület	Vasúti közlekedési terület		Közműterület		Zöldterületek		Erdőterületek			Mezőgazdasági területek			Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt területek		
Övezetek	Köu-	Köe-1	Köe-2	Közm-V	Közm-Szv	Zkp-1	Zkk	Ev Ee-Vg	Er	Ee	Mk-ta	Má-á	Má-f birtokközpont	V	Kb-Lsp	Kb-T	Má-á/ Kb-Rep
1.1.lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	F	T	T	T	T
1.2.szolgálati lakás	T	F	T	F	F	T	T	T	F	F	T	T	F	T	T	T	T
1.3.tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	T	F	T	X	T	T
1.4.iroda	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	X
1.5.egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6.szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7.hitéleti	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8.igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9.óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10.nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11.oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12.kulturális	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13.közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14.(kis)kereskedelmi	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	X	T	X	T	T
1.15.szolgáltatói	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T	T	X	T
1.16.vendéglátó	X	X	T	T	T	X	X	T	X	T	F	T	X	T	T	T	X
1.17.szállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T	T	T	T
1.18.diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19.munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.20.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21.kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22.sport	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	F	T	X	T	X	T	T
1.23.nem zavaró hatású gazdasági	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24.zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25.gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.26.raktár, tárolás	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	X
1.27.mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T
1.28.állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	T
1.29.kisüzemi élelmiszer feldolgozás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T
1.30.üzemanyagtöltő	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.31.településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32.nagykereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.33.kisüzemi építmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T	T	T	T
1.34.gépjármű szerelőműhely	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T	T	T	T
1.35.gépjármű lakatos és festő- fényező műhely	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T
1.36.szerkezeti lakatos műhely	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.37.kőmegmunkáló műhely	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.38.lovarda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T	X	T	T

II. táblázat Melléképítmények	Közüti közlekedési terület	Vasúti közlekedési terület		Közműterület		Zöldterületek		Erdőterületek			Mezőgazdasági területek			Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt területek		
Övezetek	Köu-	Köe-1	Köe-2	Közm-V	Közm-Szt	Zkp-1	Zkk	Ev Ee-Vg	Er	Ee	Mk-ta	Má-á	Má-f birtokközpont	V	Kb-Lsp	Kb-T	Má-á/ Kb-Rep
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	X	T	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	F	T	F	F	F	F	F	T	X	T	X	T	X	T	T	T	X
2.3. hulladéktartály-tároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X
2.4. épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	T	X	T	X	X	T	X	X	X	T	X	T	X	T	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X
2.10. siló, ömlesztettanyag-tároló	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	T
2.11. folyadék- és gáztároló	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T
III. táblázat Egyéb építmények	Közüti közlekedési terület	Vasúti közlekedési terület		Közműterület		Településközponti		Erdőterületek			Mezőgazdasági területek			Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt területek		
Övezetek	Köu-...	Köe-1	Köe-2	Közm-V	Közm-Szt	Zkp-1	Zkk	Ev Ee-Vg	Er	Ee	Mk-ta	Má-á	Má-f birtokközpont	V	Kb-Lsp	Kb-T	Má-á/ Kb-Rep
3.1. személygépkocsi tároló	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	T	F	T	X	X	T
3.2. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	F	T	T	T	T
3.3. nyári konyha	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T	F	T	T	T	T
3.4. műterem	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
3.5. műhely	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	X
3.6. fedett szín	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	X	T	X	X	X
3.7. tároló	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	X	X	X
3.8. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T
3.9. konténer	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	X
3.10. egyéb, az övezetben megengedett önálló rendeltetéseket kiszolgáló, nem zavaró rendeltetésű épület	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	X	T	T
3.11. napelemes rendszer önálló tartószerkezeten	F	F	F	F	F	F	F	T	T	F	X	T	X	T	X	T	F
3.12. mikróhullámú antennatartó szerkezet	T	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T

Pilis Város biológiai aktivitásértéke

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT				TERVEZETT ÁLLAPOT			
Terfel	Terület (ha)	BIAé mutató	BIAé	Terfel	Terület (ha)	BIAé mutató	BIAé
Lk	4,31	1,20	5,17	Lke	231,00	2,70	623,70
Lf	463,66	2,40	1 112,78	Lf	238,67	2,40	572,81
Vt	27,41	0,50	13,70	Vt	28,37	0,50	14,18
Gip	83,69	0,20	16,74	Gip	49,64	0,20	9,93
Gksz	38,11	0,40	15,24	Gksz	22,74	0,40	9,10
Kp	15,84	1,50	23,76	Gá	12,94	0,40	5,17
Kk	6,38	3,00	19,14	Gipe	34,22	0,40	13,69
Kt	5,12	3,00	15,37	K-P	15,84	1,50	23,76
Kspr	5,44	3,20	17,42	K-Okt	6,38	3,00	19,14
Ksr	13,49	3,20	43,16	K-Tk	0,18	3,00	0,55
Ksp	2,26	1,50	3,39	K-Sr	5,59	1,50	8,39
Km	1,15	1,50	1,73	K-Rek	13,49	3,20	43,17
Kvü	0,51	1,50	0,77	K-Sp	2,26	1,50	3,39
Kszt	0,83	1,50	1,24	K-Hon	0,85	1,50	1,27
Zkp	2,98	6,00	17,89	K-Lsp	3,30	3,20	10,55
Zke	0,11	6,00	0,66	K-Mg	1,64	0,7	1,15
Eg	692,36	9,00	6 231,25	Zkp (3 ha alatt)	1,16	6,00	6,98
Ev	103,16	9,00	928,44	Zkp (3 ha felett)	7,54	8,00	60,33
Má	2 451,98	3,70	9 072,33	Zkk	2,06	6,00	12,39
Mk	366,64	5,00	1 833,20	Ee	714,44	9,00	6 429,96
V	1,05	8,00	8,42	Ev	74,17	9,00	667,53
KÖu	305,85	0,50	152,93	Má	2 414,80	3,70	8 934,76
KÖk	22,85	0,60	13,71	Mk	482,45	5,00	2 412,25
Kbta	103,14	3,20	330,06	Má/Kb	19,22	3,70	71,13
Kksr	17,29	1,50	25,93	V	7,20	8,00	57,60
	4 735,61		19 904,42	Köu	311,26	0,50	155,63
				Köe	22,85	0,60	13,71
				Kb-T	5,23	3,00	15,68
				Kb-Lsp	4,25	3,20	13,60
				Közm	1,88	1,50	2,81
					4 735,61		20 214,30
A HATÁLYOS ÉS TERVEZETT ÁLLAPOT KÜLÖNBÖZETE: +309,87							

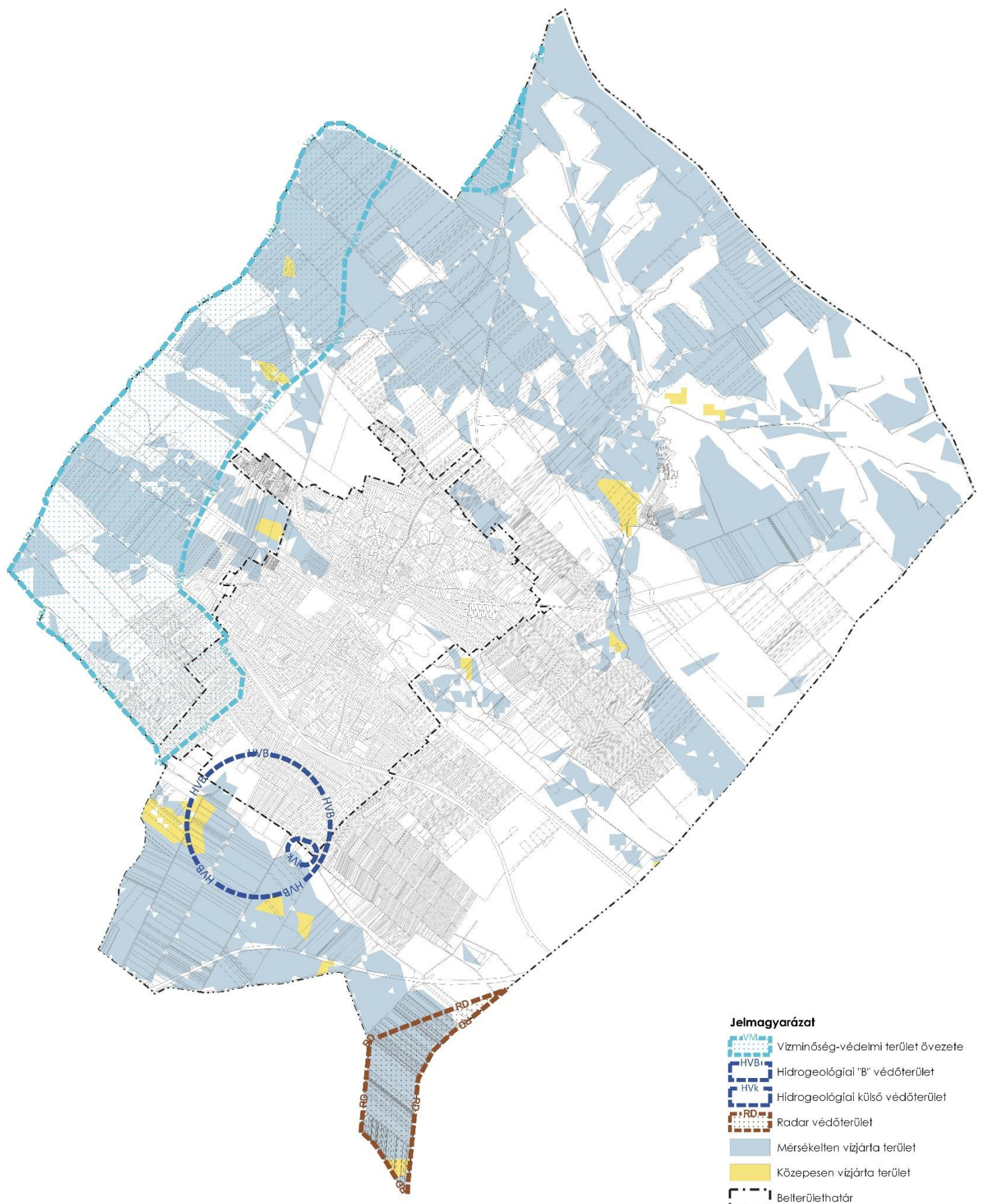
A BIAérték számításához differenciált számítás nem került alkalmazásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése szerint:

„Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

Fentiek alapján a HÉSZ további módosításánál a kiindulási állapot: „0” a biológia aktivitás értéke.

Korlátozással érintett területek



Pilis Város elővásárlási joggal érintett ingatlanjai

Pilis Város Önkormányzatának közigazgatási területén az elővásárlási jog bejegyzésére kijelölt ingatlanok:

Az ingatlan címe	Helyrajzi száma	Az elővásárlási jogot megalapozó településfejlesztési cél
Kossuth Lajos út	2229/1	önkormányzati sportterület bővítése
Kossuth Lajos út	2243	önkormányzati sportterület bővítése
Kossuth Lajos út	2245	önkormányzati sportterület bővítése
zárványtelek	2244	önkormányzati sportterület bővítése
Malom utca	2237	önkormányzati sportterület bővítése
Dózsa György utca	2241	önkormányzati sportterület bővítése
Kossuth Lajos út	2277	oktatási intézmény fejlesztése
Dózsa György utca	2249	oktatási intézmény fejlesztése
Vásás utca	2259 egy része	oktatási intézmény fejlesztése
Vásár utca	2264/2 egy része	oktatási intézmény fejlesztése

Tanya létesítésére kijelölt ingatlanok

Sor- szám	Tanya létesítésére kijelölt ingatlan címe, helyrajzi száma	A tanya kijelöléséről szóló önkormányzati rendelet	
		száma	hatályba lépésének napja
1.	külterület 5904 és 5903 hrsz-ek összevonás után.	.../2024.(....) ök. rend.	
2.	külterület 5872 hrsz.	.../2024.(....) ök. rend.	
3.	külterület 7066, 7067 és 7061 hrsz- ek összevonás után	.../2024.(....) ök. rend.	