

PILISSZENTKERESZT KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA

# **PILISSZENTKERESZT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

2006. szeptember

ECORYS Magyarország Kft.  
1052 Budapest, Városház utca 3-5.  
telefon/távmásolat: 1-317-23-93, 266-24-82  
e-mail: [info@ecorys.hu](mailto:info@ecorys.hu)

PROJEKT RÉSZTVEVŐI
--------------------

(A) Megbízó

---

Koordinátor

Polgármesteri Hivatal

Havelka József  
Polgármester  
Sebesiné Szlávik Klára  
Jegyző  
Dékányné Zsifkó Éva  
Műszaki ügyintéző

Szakértő

Településrendezési szakértő

Zábránszky Pap Klára

(B) Terv készítői

---

Településfejlesztés, rendezés

Ecorys    Magyarország    Gauder Péter  
Kft

Projektvezető

Ecorys    Magyarország    Lelkes Nóra  
Kft

**Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának  
15/2006.(XII.01.) sz. rendelete  
a Község Helyi Építési Szabályzatáról  
(HÉSZ)**

Pilisszentkereszt község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdése c.) pontjában biztosított jogkörében a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település Szabályozási Tervét, valamint kötelezően elrendeli azok együttes alkalmazást.

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya, alkalmazása  
1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Pilisszentkereszt község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet (OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ függelékei:
  - a) F-1: Műemlék, valamint a műemléki környezetbe tartozó telkek jegyzéke
  - b) F-2: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
- (4) A későbbiekben elkészült szabályozási tervek a mindenkor érvényes HÉSZ mellékleteit képezik.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a Szabályozási terv módosításával van lehetőség.

A szabályozási tervlap  
2.§

- (1) A település igazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv az alábbi kötelező elemeket tartalmazza:
  - Tervezett szabályozási vonal.
  - Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa.
  - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
  - Műemlék jele.
  - Műemléki környezet határának jele.
  - Helyi településszerkezeti jelentőségű terület határa.
  - Egyedi védelem alá vonandó épületek meghatározása céljából vizsgálandó terület határa.
  - Nyilvántartott régészeti lelőhelyek határa.
  - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
  - Nem beépíthető tömbbelső terület határa.
  - Építési hely határa.
  - Nemzeti park határa.
- (3) A szabályozási terven szereplő egyéb jelölések:
  - A meglévő, a megszűnő és a tervezett belterületi határ.

## II. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

Elvi telekalakítási engedélyhez kötött telkek szabályozási előírásai.

#### 3.§

- (1) Elvi telekalakítási engedélyt kell kérni minden olyan területre, ahol a telekalakítás során
- (1) legalább 8 új építési telek keletkezik.
- (2) Az így kialakult ingatlanokra építési engedély csak a közművek gerincvezetékének (39.§) kiépítése után adható.

Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett építési telkek,  
telkek szabályozási előírásai

#### 4.§

- (1) Az elővásárlási jog bejegyzésének célja a hiányzó közintézmények kialakításához szükséges területek megvételének biztosítása közérdekből.
- (2) Az elővásárlási jog bejegyzése a közérdekű tulajdonszerzés bekövetkeztéig áll fenn.
- (3) Pilisszentkereszt község területén elővásárlási joggal érintett területek a TV-1 és TV-2 övezetek területei.

Elvi építési engedélyezés

#### 5.§

- (1) Önkormányzati tervtanács működése esetén, az alábbiakban meghatározott tervek csak a Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével véglegesíthetők:
  - telekalakítási terv,
  - Szabályozási terv,
  - A TV övezetek területén létesítendő épületek, építmények építészeti-műszaki tervei,
  - A helyi településszerkezeti jelentőségű területen, a településképet meghatározó, jelentősen befolyásoló új épület építésének vagy jelentős átépítésének építészeti-műszaki tervei.
- (2) Az építési munkák közül elvi építési engedélyezési eljárást is le kell folytatni:
  - a) minden olyan esetben, ahol azt SZT előírja,
  - b) Pilisszentkeresztben:
    - A műemlékek műemléki környezetébe eső telkek esetében,
    - A Fő utca mentén, a helyi értékvédelmi területen és az egyedileg védendő létesítményeken,
  - c) Dobogókőn:
    - A műemlékek műemléki környezetébe eső telkek esetében.
- (3) Az elvi építési engedélyezési eljárásban tisztázhatók a telek rendeltetése, az építmény(ek) elhelyezhetősége, a településképi követelmények, valamint a szomszédos telkekkel való kapcsolatok.
  - A településképi feldolgozás a tervezéssel érintett telek melletti telekre is kiterjeszthetők-két telek mértékéig.
  - A településfejlesztési bizottság és a települési főépítész véleménye nem köti a hatóságot.

## Engedélyköteles építmények körének bővítése 6.§

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendeletben meghatározott engedélyköteles építési munkák köre bővül, engedélykötelessé válik:
  - a) helyi értékvédelem alatt álló településszerkezeti jelentőségű településrészekben, valamint az egyedileg védett épületek/építmények esetében a homlokzatok nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása, amely az épület közterület felületi megjelenését megváltoztatja),
  - a) bármilyen hirdető berendezés létesítése annak helyétől és nagyságától függetlenül, utcabútorok elhelyezése.
- (2) Az Önkormányzati Tervtanács állásfoglalása beszerezhető:
  - a) a helyi értékvédelem alatt álló településrész építményeire,
  - b) 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó összes alapterületű létesítményekre.
- (3) Az Önkormányzati Tervtanács értékeli a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett utcaképet, valamint az építmények tömegvázlatát, színtervét rajzban vagy fotómontázzsal.

## II. FEJEZET

### AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### Telekalakítás 7.§

- (1) Telekalakítás az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a 85/2000. (XI.8.) sz. FVM rendelet előírásainak megfelelően végezhető.
- (2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek mindegyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
  - a) amennyiben magánút kialakításával a probléma rendezhető, azt a telekalakítási terv keretei között kell megoldani,
  - b) amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási tervet módosítani kell.
- (3) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, a szabályozási terveknek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (4) Ha egy telekre, építési telekre mégis két övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha a telket a szabályozási terven ábrázoltaknak illetve a szabályozási előírásoknak megfelelően megosztják.
- (5) A település igazgatási területén építmény elhelyezése csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telken lehetséges. . Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek bármilyen járművel (személygépkocsi, tűzoltó, mentő), akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- (6) Építési övezetben új nyeles telkek nem alakítható ki.

## Általános beépítési előírások 8.§

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Építmény csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával helyezhető el.
- (2) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (azaz állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (3) Meglévőnek kell tekinteni azt az építményt, amelyet megépítettek és használatba vettek, függetlenül attól, hogy engedéllyel vagy engedély nélkül történt.
- (4) Kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek nagyságától függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg. Meglévő beépítési környezetben és új beépítés esetén az övezeti előírásnál kisebb méretű telek nem alakítható ki.
- (5) Építmény elhelyezésénél figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (6) A tervezési műveletben talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:
  - a) patak, vízfolyás mentén 50 méteren belül tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
  - b) a terület, telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot;
  - c) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető a talajmechanikai probléma megjelenése;
  - d) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülményt.
- (7) A Szabályozási tervlapon „nem beépíthető tömbbelső terület”-ként jelzett területek beépítése csak az adott tömb teljes területére készített és jóváhagyott szabályozási terv alapján történhet.
- (8) Az építési telken történő terepalakítás 10% alatti tereplejtésnél legfeljebb 1,0 m , 10-15 %-os tereplejtésnél 1,5 m, 20%-ot meghaladó tereplejtésnél 2 m lehet az eredeti terepszinttől mérten, melyet M=1:200 méretarányú szintvonalas helyszínrajzon kell dokumentálni.
- (9) Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési hely utca felőli határvonalára kell kerülnön.

A település régebbi beépítésű részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni, azaz előkert nélküli építés is engedélyezhető. A változó előkertes beépítésű településrészekben tervezett beépítés esetén a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését is figyelembe kell venni.
- (10) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő épületeknek az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie.
- (11) Az oldal és hátsókerterek kialakítására az OTÉK 35.§ (3) és (4) bekezdéseinek előírásai a mértékadók.
- (12) Beépítésre szánt területen építmény elhelyezése csak teljes körű közműellátás esetén lehetséges azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat. Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) is elfogadható. A közcsatorna hálózat kiépítése után

azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló felszámolása és a hálózatra történő rákötés.

- (13) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében a vonatkozó jogszabályok és jelen előírások 39.§-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (14) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítmények akkor helyezhetők el, rendeltetésük akkor változtatható, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (15) Új építés, valamint a meglévő tetőszerkezet átépítése, bővítése és a héjazat cseréje során az egyes övezetekben elhelyezésre kerülő épületek tetőfedésére nem használható anyagok: eternitből készült sík és hullámpala, hullámfelületű táblás fedőanyagok egyike sem.
- A tetőhéjalás színe a natúr, a vörös és árnyalatai, a zöld illetve a barna és árnyalatai közül választható meg. Az épületek homlokzati felületeinek színe elsősorban fehér és törtfehér, illetve csak a természetes színek pasztell árnyalata lehet.
- Belterületen az építési engedélyhez kötött (az ingatlan közterülettel érintkező telekhatárán álló) kerítés természetes kő, fa, téglá, fém és vakolt felület felhasználásával építhető (nyers betonfelület nem alkalmazható), a kerítés teljes magassága maximum 1,7 m lehet.
- Dobogókőn az építési engedélyhez kötött (az ingatlan közterülettel érintkező telekhatárán álló) kerítés természetes kő, fa, kő és fa felhasználásával építhető, melynek lábazata maximum 50 cm magasságú, a kerítésmezők (oszlopok és lábazat által határolt rész) átláthatósága minimum 50 %-os, a kerítés teljes magassága maximum 1,7 m lehet.
- Dobogókő üdülőterületen az ingatlanok közti telekhatáron álló, - nem építési engedély köteles - kerítés anyaghasználata fa, fa és drótháló, vadháló (a dróthálós, vadhálós kerítés lábazata maximum 20 cm magasságú beton is lehet), a kerítés teljes magassága 1,7 m lehet.
- Kertes mezőgazdasági területen (MK) a közterülettel érintkező telekhatáron álló kerítés anyaghasználata természetes kő, fa, kő és fa, kő és fém, fa oszlop és drótháló, vadháló, átláthatósága minimum 70 %-os, lábazata maximum 50 cm (a dróthálós kerítés lábazata maximum 20 cm magasságú beton is lehet), a kerítés teljes magassága 1,70 m lehet. Ezen övezeten az ingatlanok közti telekhatáron létesítendő kerítés anyaga fa oszlopok közötti drótháló, vadháló ( a dróthálós, vadhálós kerítés lábazata maximum 20 cm magasságú beton is lehet).
- Pilisszentkereszt egyéb külterületén a kerítés anyaga fa oszlopok közötti drótháló, vadháló, melynek lábazata maximum 20 cm. magasságú beton is lehet.
- (17) Kerítést létesíteni az OTÉK 44. §-ának megfelelően és kizárólag a kialakult települési sajátosságoknak megfelelően szabad.
- (18) A község igazgatási területén lakókocsi, üdülőstátor csak az OTÉK-nak megfelelően és csak szabályosan létesített és üzemeltett kemping területén helyezhető el.
- (19) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (20) A település területén állattartás céljára szolgáló építmény építésengedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (21) A vízfolyások partélei mentén kialakítandó fenntartási sávval kapcsolatban jelen rendelet 39.§-ában foglalt előírásokat is figyelembe kell venni.

Közterületek  
9.§

- (1) A közterületeken az övezeti besorolásuknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival is használni lehessen.

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

**L A K Ó Ö V E Z E T E K**

**AZ Lk JELŰ KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK**

A KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
10. §

- (1) Az övezeten belül a lakóépületen kívül az OTÉK 12. §-ának 2) bekezdésében és 3) bekezdésének 2. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az előkert nagysága új beépítésnél minimum 5m, meglévő beépítésnél a kialakult állapothoz alkalmazkodó.
- (4) Ebben az építési övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Az Lk -1 jelű lakóövezet

11. §

Lk -1	S	30
	7,5	600

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság g (m)
Sorházas	800	30	30	7,5



## AZ Lf JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK

### A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 12. §

- (1) Az övezeten belül a lakóépületeken kívül az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el. Az övezet területén egy telken legfeljebb két épület építhető.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, bővítést, átalakítást, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (3) Az építési övezetekben az előkertek mélységét elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége minimum 5 m, amely szabályozási tervben tovább növelhető. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.  
Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), az l) pontból csak a folyadék – és gáztárolót és az m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el
- (4) A lakóépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30°- 45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyveződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (6) Az övezet területén a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 16 méter, minimális mélysége 35 m lehet. Az értékek összetartozó értéként való kezelése kizárt.
- (7) Ha a tárgyi építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet (az OTÉK-ban meghatározott számítási mód szerinti 6 m-ről) legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt a könnyítést csak akkor lehet alkalmazni, ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság (a környezetben kialakult beépítés figyelembevételével) az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a csökkentett, 4 m-es oldalkert kialakítására, továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- (8) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az OTÉK szerint az utcai telekhatártól mért 60 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 60 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (9) Ha a tárgyi építési telek szélessége meghaladja a 20 métert, és területe nagyobb, mint 1500 m<sup>2</sup>, a beépítési mód az építési hely szerint oldalhatáros marad, de azon belül a hatóság és az építető határozza meg az építmény elhelyezését úgy, hogy a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

## A FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Az Lf -1 jelű lakóövezet 13. §

Lf -1	OL	20
	5,5	600

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság g (m)
Oldalhatáron álló	600	40	20	5,5

### Az Lf -2 jelű lakóövezet 14. §

Lf -2	OL	30
	4,5	600

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság g (m)
Oldalhatáron álló	600	30	30	4,5

Az Lf -3 jelű lakóövezet  
15. §

Lf -3	SZ	30
	5,5	900

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	900	40	30	5,5

- (2) Az épületek csak magastetősek lehetnek. A főgerinc vonalának az utcára merőlegesnek kell lennie.  
(3) Amennyiben utcafronton a főgerincre merőleges timpanon vagy lizéna létesül, az nem lehet 8 m-nél szélesebb.

Az Lf -4 jelű lakóövezet  
16. §

Lf -4	OL	30
	5,5	900

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	900	40	30	5,5

- (2) Az övezetben új telket alakítani csak a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet szerint szabad.  
(3) Az épületek csak magastetősek lehetnek.  
(4) Amennyiben utcafronton a főgerincre merőleges timpanon vagy lizéna létesül, az nem lehet 8 m-nél szélesebb.

Az Lf -5 jelű lakóövezet  
17.§

Lf -5	SZ	15
	5,5	1500

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1500	40	15	5,5

- (2) Az övezet területén a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

**VEGYES ÖVEZETEK**

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
18.§

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken jellemzően magastetőt kell alkalmazni. Az épületeken a magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszöge 30-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (5) A közintézményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.
- (6) Ezekben az építési övezetekben haszonállattartás céljára szolgáló építményt nem szabad elhelyezni.

A Vt -1 jelű övezet  
19.§

Vt -1	SZ	40
	6,0	600

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	600	40	40	6,0

A Vt -2 jelű övezet  
20.§

Vt -2	SZ	45
	6,0	1200

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1200	40	45	6,0

A Vt -3 jelű övezet  
21.§

Vt -3	OL	60
	6,0	5000

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	5000	30	60	6,0

- (2) Az övezet építési telkein lakóépület nem létesíthető, csak oktatási, kulturális, valamint egészségügyi tevékenység számára építhető és használható épület.
- (3) Az övezet területén az intézmény(ek) épületében legfeljebb egy, max. 50m<sup>2</sup> nagyságú szolgálati lakás kialakítható.
- (4) Az övezet területén lévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, tetőtér-beépítéssel és/vagy hozzáépítéssel bővíthetők.

A Vt -4 jelű övezet  
22.§

Vt -4	OL	80
	6,0	1100

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1100	10	80	6,0

- (2) Az övezet építési telkein lakóépület nem létesíthető, csak oktatási, kulturális, valamint egészségügyi tevékenység számára építhető és használható épület.
- (3) Az övezet területén az intézmény(ek) épületében legfeljebb egy, max. 50m<sup>2</sup> nagyságú szolgálati lakás kialakítható.
- (4) Az övezet területén lévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, tetőtér-beépítéssel és/vagy hozzáépítéssel bővíthetők, új, önálló épület azonban nem alakítható ki.

A Vt -5 jelű övezet  
23.§

Vt -5	SZ	50
	5,0	700

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	700	30	50	5,0

A Vt -6 jelű övezet  
24.§

Vt -6	OL	30
	5,0	800

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

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	800	30	30	5,0

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

A KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
25.§

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportpálya területe (SP), a rekreációs - régészeti bemutató (R) területek, a temető (T), valamint a szennyvíztisztító telep (SZT) területe tartozik.
- (2) Az övezetek telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg. Funkcióváltásból eredő telekmegosztási igény esetén szabályozási terv készítendő. A sportpályát és a temetőt úgy kell kialakítani, hogy akadálymentes kialakítás követelményeinek megfeleljen.
- Ebben az építési övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A K-SP jelű különleges övezet  
26.§

K-SP	SZ	10
	5,0	9 000

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság g (m)
Szabadon-álló	9 000	60	10	5,0

- (2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A K-T jelű különleges övezet  
27.§

K-T	SZ	10
	4,5	10 000

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság g (m)
Szabadon-álló	10 000	80	10	4,5

- (2) A temető területe körül a szabályozási terven jelölt módon 20 méteres védőtávolságot kell kialakítani, melyen belül lakóépület nem helyezhető el. A védőzöld sávon belül, a telekhatártól számított 30 m-es távolságon túl urnás sírhelyek elhelyezhetők.
- (3) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A temetőt kertépítészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.



A K-SZT jelű különleges övezet  
28.§

K-SZT	SZ	60
	6,0	1 500

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1 500	25	60	6,0

- (2) Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A K-R-1 jelű övezet  
29.§

K-R-1	SZ	5
	5,0	K

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	75	5	5,0

- (2) Az övezet területén épület csak elvi építési engedély kérésével, a régészeti és a természetvédelmi hatósággal egyeztetve építhető, bemutatási, ismeretterjesztési és az odalátogatók kiszolgálását szolgáló céllal. A romok esetleges rekonstrukciójával összefüggő építési tevékenységet nem számítva, a beépítettség max 5 %.

A K-R-2 jelű övezet  
30.§

K-R-2	SZ	3
	5,0	5000

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult	75	2	5,0

- (2) Az övezet területén épület csak elvi építési engedély kérésével, a régészeti és a természetvédelmi hatósággal egyeztetve építhető, bemutatási, ismeretterjesztési és az odalátogatók kiszolgálását szolgáló céllal. A romok esetleges rekonstrukciójával összefüggő építési tevékenységet nem számítva, a beépítettség max 3 %.

A HT jelű övezet  
31.§

- (1) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó és különböző törvényi előírásokban biztosított jogkörök (sajátos szabályok) alapján.
- (2) Az övezet területén a meglévő épületek, építmények állagmegóvási, valamint a terület Településszerkezeti terven jelölt jövőbeli rendeltetésének megfelelő, legfeljebb egy alkalommal, 30m<sup>2</sup>-rel történő bővítése kivételével más építési munka nem engedélyezhető.

**Ü D Ü L Ő Ö V E Z E T E K**

Az üdülő övezetek általános előírásai  
32.§

- (1) Az üdülőépületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), i), valamint az l) pontból a folyadék- és gáztároló és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló épületet elhelyezni nem lehet.

## Az Üh JELŰ HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐ ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Az Üh -1 jelű övezet előírásai 33.§

Üh -1	SZ	15
	4,5	2000

- (1) Az övezet építési telkein egy darab, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	2000	40	15	4,5

- (3) Az övezetben kialakításra kerülő új telkek
  - minimális szélessége 14m,
  - minimális mélysége 25m,
 melyek nem összetartozó értékek.
- (4) Az övezetben az előkert minimális mélysége 5m.

### Az Üh -2 jelű övezet előírásai 34.§

Üh -2	SZ	15
	4,5	4000

- (1) Az övezet építési telkein egy darab, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	4000	40	15	4,5

- (3) Az övezetben kialakításra kerülő új telkek
  - minimális szélessége 14m.
- (4) Az övezetben az előkert legkisebb mélysége 5m.

## Az Üü JELŰ ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐ ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Az Üü -1 jelű övezetek előírásai 35.§

Üü -1	SZ	20
	9,5	10 000

- (1) Az övezet építési telkeinek területén több üdülőegységet is magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az előkert minimális mélysége 5m.
- (3) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10 000	40	20	9,5

### Az Üü -2 jelű övezetek előírásai 36.§

Üü -2	SZ	30
	5,5	3 000

- (1) Az övezet területén legfeljebb négy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az előkert minimális mélysége 5m.
- (3) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3 000	40	30	5,5

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

### **A K Ö Z L E K E D É S I Ö V E Z E T E K R E É S A K Ö Z M Ű V E K R E V O N A T K O Z Ó E L Ő Í R Á S O K**

#### **Közlekedési területek és létesítmények**

##### **37.§**

1. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
2. A közlekedési területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közút kezelőjének előírása szerint és hozzájárulásával történhet.
3. Országos út csak a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetése mellett, és az út kezelőjének hozzájárulásával vonható belterületbe. A lakott területi forgalomszabályozás bevezetésének feltétele a legalább egyoldali beépítettség, az útkategóriának megfelelő közvilágítás és járda megléte.
4. A meglévő utcák szabályozási szélessége a kialakult marad, kivéve a szabályozási tervlap szerinti korrekciókat.
5. Az új kiszolgáló közutak szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, de minimum 12 méter.
6. Az új vegyeshasználatú közutak szabályozási szélessége minimum 8 méter.
7. A Fő utca településközponti szakaszán és csomópontjain a hagyományos települési utcaképet kihangsúlyozó közterület-rendezést egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján kell végrehajtani.
8. A vegyeshasználatú utcák burkolatát csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján lehet kialakítani.
9. A területen elhelyezésre kerülő minden új létesítmény parkolását az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani, kivéve a mészégető kemencéket és a településközpont funkcióváltással átalakuló meglévő épületeit, ahol, helyi parkolási rendelet alapján, közterületi parkolás is megengedhető.

#### **Dobogókő**

#### **Közlekedési területek és létesítmények**

##### **38.§**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közút kezelőjének előírása szerint és hozzájárulásával történhet.
- (3) Országos út csak a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetése mellett, és az út kezelőjének hozzájárulásával vonható belterületbe. A lakott területi forgalomszabályozás bevezetésének feltétele a legalább egyoldali beépítettség, az útkategóriának megfelelő közvilágítás és járda megléte.
- (4) A meglévő utcák szabályozási szélessége a kialakult marad.
- (5) A településközpontban a fogadó központ jellegű kihangsúlyozó közterület-rendezést egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján kell végrehajtani.

- (6) A közös jármű-gyalogos burkolatú utcákat csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján lehet kiépíteni.
- (7) A területen elhelyezésre kerülő minden új létesítmény parkolását az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani, kivéve a településközpont funkcióváltással átalakuló meglévő épületeit, ahol, helyi parkolási rendelet alapján, közterületi parkolás is megengedhető.

## Közművek 39.§

### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

(1.) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2.) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(3.) Feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4.) A település **beépített, illetve beépítésre szánt területén** épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:

- a) lakóterületi építési övezet esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a 9./d bekezdése és 14. esetén lehet,
- b) vegyes területen a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a 9./d bekezdése és 14. esetén lehet,
- c) üdülőterületen

- Az üdülőházas övezetté átsorolandó volt zártkerti terület esetén:

**Az átsorolás feltétele a legalább részleges közműellátás kiépítése.** Ehhez a telkek feltárását szolgáló megfelelő közterület kiszabályozását kell megoldani úgy, hogy az átsorolás pillanatában valamennyi telek a szippantó kocsival megközelíthető legyen, továbbá a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvízellátás kiépítése történjen meg. A telkeket kötelezni kell az ivóvízhálózatra egy éven belül történő való rácsatlakozásra.

Az átsorolt területen új üdülőépületre a megfelelő telekalakítás mellett az üdülőtelkek 40 %-ának a beépítéséig részleges közművesítés esetén is adható építési engedély, ha a telek feltárását szolgáló közterület már az

építési engedély kiadásának időpontjában a szippantó kocsi közlekedésére alkalmas, továbbá, ha **a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvízellátás biztosított és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik** (a zárt tároló mérete legalább akkora, hogy – az időjárás viszontagságára felkészülve - egyhavi szennyvíz tárolására megfeleljen) és szippantó kocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítatják.

Az átsorolt üdülőterület telkei 50 %-ának a beépítését meghaladóan új üdülőépület építésére már csak a teljes közműellátás esetén adható építési engedély. A teljes közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a villamosenergia ellátást, a zárt szennyvíz elvezetést és a megfelelő csapadékvíz elvezetést. **A zárt szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett beépített üdülő ingatlanokat kötelezni kell a csatornahálózatra egy éven belül történő rácsatlakozásra.**

- Új üdülőterületként jelölt területeken belül az ÜÜ-2 övezet területén építési engedély csak a teljes közműellátás megléte után adható. A teljes közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a villamosenergia ellátást, a zárt szennyvíz elvezetést és a megfelelő csapadékvíz elvezetést.
- Hétfélig házas övezetben:  
A hétfélig házas terület telkeinek a 50 %-át meghaladóan részleges közművesítés esetén adható építési engedély, ha a telek feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantó kocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha **a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik** és szippantó kocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítatják.

(5.) A település **beépítésre nem szánt területein, bel- és külterületen** lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló **új épület elhelyezése**, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása **csak akkor engedélyezhető, ha a 7. bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 9., a felszíni vízrendezés a 14. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.**

## VÍZELLÁTÁS

- (6) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírások szerint biztosítandó.
- (7.) A **beépítésre nem szánt területeken, bel- és a külterületen** lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (8.) A vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat be kell tartani. Az új – a 123/1997. (VII.18.) sz. Kormányrendelet alapján készített, öt és ötvenéves elérési idő alapján kijelölendő- hidrogeológiai védőterület lehatárolási **javaslatának jóváhagyását követően** a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvenni.

## **VÍZELVEZETÉS**

(9.) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

- a) A település topográfiai adottsága miatt a talaj és a talajvíz védelme érdekében **a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos**, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
- b) A nyílt árkokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) **A csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való egy éven belül történő rákötésre kötelezni kell.**
- d) A település központi belterületén lakóövezetben a **foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna hálózattal nem rendelkező** környezetben fekvő **lakótelekekre a lakótelep építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása.** A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, közműpótlóként a szennyvizeket **szigorúan – ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe** kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. **A közcsatorna-hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcsatornára való egy éven belül történő rákötésre.**
- e) **Foghíjként beépítésre kerülő jelenleg közcsatorna hálózattal rendelkező** környezetben fekvő **lakótelek beépítésére építési engedély csak a közcsatorna hálózatra történő rácsatlakozással adható.**
- f) **Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkek beépítésére engedély csak akkor adható, ha az a közcsatorna-hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható.** Használatbavételi engedély feltétele a közcsatorna csatlakozás megléte!
- g) **A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, :**
  - **ha a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe** kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani.
  - **ha a közcsatorna-hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.**

(10.) Lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetében is a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

- (11.) Közvetlen az élőfolyásba az ipari-vállalkozási-gazdasági területekről, ipari eredetű szennyvíz (hűtővíz, stb.) csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel – az abban előírtak szigorú betartásával - vezethető be.
- (12.) A nagyobb vízfolyások mellett partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- (13.) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.)



egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a mindenkor első fokú vízügyi hatóság engedélyével szabad.

- (14.) A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- a) **zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni** a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve **beépítésre javasolt területen**. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglevő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.
  - b) **nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn**, illetve létesíthető **beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen** hosszabb távon is, de csak **szilárd burkolat nélküli utcák esetén**.
- (15.) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16.) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (17.) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

### **VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS**

- (18) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen **új (közép-, kifestőszűrségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglevő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad**.
- (19) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (20) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

### **FÖLDGÁZELLÁTÁS**

- (21) A települést érintő nagyközépnomású vezeték, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (22) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell

elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

### **TÁVKÖZLÉS**

- (23) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból **beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új távközlési hálózatot létesíteni** ill. meglevő rekonstrukcióját engedélyezni **csak föld alatti** (földkábel, alépítmény) **elhelyezéssel szabad**. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (24) **Beépítésre nem szánt területeken a távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat**, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábel és a villamos energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket, légkábelokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (25) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

## **ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK**

### **Zöldterületek 40.§**

- (1) Zöldterület a szabályozási terven közparkként lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) *Közpark* területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető. *Közparkban* vendéglátást szolgáló épület, építmény is elhelyezhető.
- (3) *Közpark* területén a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5 m építménymagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.
- (4) *Közpark* területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten, fásítva létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (5) Közpark területét érintő építési, kertészeti tevékenység (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény vagy kertépítészeti terv is szükséges. Amennyiben a közparkban építmény elhelyezés érdekében eltávolításra javasolt fa átültethető, azt kivágni nem szabad.

### **Zöldfelületi értékvédelem 41.§**

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) és Dobogókő teljes területének növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás

engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.

- (2) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőt érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.
- (3) A községben közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (OTÉK 42.§ (7) pont). Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (4) Újonnan nyitott, minimum 12 méter szabályozási szélességű utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni.
- (5) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek, továbbá az üdülőtelek esetében – kiemelt hangsúllyal Dobogókő teljes területére – az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### A környezet védelmének általános előírásai 42.§

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályokban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

### Levegőtisztaság-védelem 43.§

- (1) Pilisszentkereszt teljes közigazgatási területe levegőtisztasági szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklet 10. pontja alapján alábbi zónákba tartozik: kén-dioxid, nitrogén-oxidok, szén-monoxid tekintetében F, szálló por tekintetében E, benzol esetén F zónába tartozik.
- (2) A község területén ennél alacsonyabb levegőtisztasági zónába tartozó terület nem jelölhető ki.
- (3) Bűzt, kellemetlen szagot okozó tevékenységek a belterületeken és a kiemelten védett területeken csak zárt térben folytathatók az esetben, ha a kellemetlen szaganyagok külső térbe jutása a technológiával megakadályozható.
- (4) Nagylétszámú állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást okozó létesítmény a község közigazgatási területén nem létesíthető.

## Zaj és rezgés elleni védelem 44.§

- (1) A zaj elleni védelem szempontjából a község területén a 8/2002.(III.22.) KöM -EüM rendelet szerinti kategóriákba az alábbiak szerint kell besorolni a területeket, illetve az övezeteket:
  - a) Védett természeti területek.
  - b) Az összes lakóterületi övezet, különleges területek temető, zöldterületek, mezőgazdasági terület övezetei.
  - c) Gazdasági területek.
- (2) Az oktatási-nevelési létesítmények környezetében csak olyan tevékenység engedhető meg, amely azok területén a nappali időszakban 50 dB mérhető "A" hangnyomásszint túllépést nem haladhatja meg.
- (3) 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 (immissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

## Hulladékgazdálkodás 45.§

- (1) Szemét- és törmeléklerakás csak engedéllyel végezhető, szemét, hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtőedényzetben tárolható.
- (2) Kezdeményezni kell a szelektív hulladékgyűjtési rendszer bevezetését a kommunális hulladék veszélyesnek minősülő komponensei elkülönítése érdekében. Szelektív hulladékgyűjtés csak szelektív hulladékgyűjtésre kijelölt helyen történhet, és csak akkor, ha a szelektív hulladékkezelés, hulladékszállítás és hulladékhasznosítás feltételei is biztosítottak.
- (3) Az intézmények szolgáltató, vendéglátó stb. létesítmények, szolgáltató-javító kisüzemek, ipari-gazdasági létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékukat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- (4) A veszélyes hulladékok kezelése csak a vonatkozó jogszabályok 98/2001.(VI.15.). Korm. rendelet szerint történhet.
- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (6) Állati hullák (tetemek) elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

## Föld- és vízvédelem 46.§

- (1) Új beépítésre szánt valamint belterületbe vonásra kijelölt területek esetében a terület beépítéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (2) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani. Az erózióknak kitett legelőterületeken talajkímélő legeltetést kell folytatni.

- (3) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig.
- (4) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással).
- (5) Az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (6) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (7) Trágyalé mezőgazdasági területeken történő kiöntözése csak a talajvédelmi, természetvédelmi és a vízügyi hatósággal egyeztetve, az ő jóváhagyásukkal történhet.
- (8) Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.
- (9) Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag az árkokba, vízfolyásokba, tavakba nem vezethető.
- (10) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket közcatornába vezetés előtt előtisztítani szükséges. Közcatornába csak a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (11) Épületek, utak egyéb létesítmények kialakításakor az érintett területen lévő termőföld, humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről (deponálásáról) és újrahasznosításáról a beruházónak, építetőnek gondoskodnia kell.
- (12) A település beépítésre szánt csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető (a teljes közművesítettség megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása megengedhető, közcatorna híján zárt tároló létesíthető).
- (13) Védett természeti területen természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (14) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, belül új épület elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.

#### Erdőterületek

##### 47.§

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint, erdőművelési ágban nyilvántartott, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Pilisszentkereszt területén valamennyi erdőt védelmi rendeltetésű erdőként kell kezelni.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából) az alábbi övezetek különíthetők el:
  - a) Természetvédelmi erdőövezet (Ev)
  - b) Kezelt erdőövezet (Eg)
  - c) Bemutató, turisztikai erdőövezet (Ee)
- (4) A természetvédelmi erdőövezetként (Ev) szabályozott területen épület nem építhető, új út, parkoló, közművezeték és műtárgy nem létesíthető.
- (5) A természetvédelmi erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

- (6) Kezelt erdőövezetként (Eg) szabályozott erdőterületen csak természetvédelmi, erdőgazdálkodási-erdőfenntartási, vadgazdálkodási, és turisztikai célú épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:  
Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>)  
Beépítési mód: szabadonálló  
Beépítettség (maximum): 0,2 %  
Építménymagasság (maximum): 4,5 m
- (7) Bemutató turisztikai erdőövezetben (Ee) a természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést, illetve a túrizmust szolgáló épületek létesíthetők, az alábbi feltételekkel:  
Beépíthető legkisebb telekterület: minimum 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>),  
Beépítési mód: szabadonálló  
Építménymagasság: 4,5 m  
Beépítettség: maximum 1%

Mezőgazdasági terület  
48.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági területen csak tájba illő, magastetős, maximum 45° tetőhajlásszögű épület létesíthető. Épületcsoportnál azonos tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és – tájba illően - felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek).
- (3) A mezőgazdasági területek telkein csak azok műveléséhez elengedhetetlenül szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
- a) kertes mezőgazdasági terület (MK)
  - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (MÁ)
- (5) A mezőgazdasági területeken a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a a szóban forgó művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is úgy művelt.
- (6) **A kertes mezőgazdasági területen (MK)** az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Lakó-, vagy üdülő épület nem létesíthető.
  - b) Gazdasági épülettel (állattartó épület kivételével) *beépíthető telek területe*:
    - szántó és kert művelési ág esetén: min. 4000 m<sup>2</sup>
    - szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 1500 m<sup>2</sup>
  - c) *Kialakítható új telek területe: min. 1500 m<sup>2</sup>*
  - d) *Beépítettség: max. 3%*, de telkenként maximum egy 90 m<sup>2</sup>-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető, a helyi sajátos népi építészeti hagyományoknak megfelelő jelleggel.
  - e) *Építménymagasság: max. 4 m*
  - f) *Beépítési mód: szabadonálló*

előkert: min. 5 m  
oldalkert: min. 3 m

g) Az épületeknek a nemzeti park határától min 30 m távolságra kell lennie.

- (7) **A korlátozottan beépíthető mezőgazdasági területen (MÁ)** - amelybe jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló, részben természeti, vagy természetvédelmi területként védettség alá eső területek tartoznak - az építmény elhelyezés feltételei a következők:

a) *Elhelyezhető épületek (funkció alapján):*

- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.
- gazdasági épületként *gyepeken* csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos tájbaillő, környezetbarát anyagú építmény építhető.
- *kivételesen* elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást szolgáló épület.

b) *Beépíthető legkisebb telekterület és a beépítettség mértéke*

- gyep művelési ág esetén: min. 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>), a beépítettség mértéke max. 0,4%,
- szántó, kert művelési ág esetén: 8 ha (80 000 m<sup>2</sup>), a beépítettség mértéke max. 0,5%,
- szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén: 4 ha (40 000 m<sup>2</sup>), a beépítettség mértéke max. 1,0%,

Az övezet területén csak tájba illő, földszintes kialakítású épület építhető.

c) *Építménymagasság:* max. 4,5 m. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb 7,5 m.

d) *Beépítési mód:* szabadonálló

előkert: min. 5m

e) Természeti védettség alá eső területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

f) Az épületnek a nemzeti park határától min. 50 m távolságra kell lennie.

- (8) **A korlátozottan beépíthető mezőgazdasági területen (MÁ-1)**

a) Elhelyezhető épületek :a természetvédelmi bemutatást szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület.

Beépítés részletes előírásai:

b) Beépíthető legkisebb telekterület és a beépítettség mértéke

1 ha (10 000m<sup>2</sup>) a beépítettség mértéke max.3 %.

Az övezet területén csak tájba illő, földszintes kialakítású épület építhető.

c) Építménymagasság: max: 4,5 m

d) Beépítési mód: szabadon álló

Előkert: min: 5 m

## Egyéb terület

A V jelű övezet

49.§

- (1) Egyéb terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, szabályozási terven jelölt terület (V), az OTÉK 30.§ (1) pontja szerint.

- (2) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetbe a kisvízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (4) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (5) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (6) Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.

### **III. FEJEZET**

## **ÉRTÉKVÉDELEM**

### **Művi értékek védelme 50.§**

A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.

### **Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó előírások 51.§**

- (1) Az országos védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt hatóságként meg kell keresni.

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

### **A helyi védelem tárgyai 52.§**

- (1) Helyi Településszerkezeti jelentőségű területek: a szabályozási terven jelölt területek – helyi településszerkezeti jelentőségű területként, védelem alá kerülnek. A jellemző út és utcaszerkezet, azok határoló, ill. beépítési vonala, a telekszerkezet, a telkek beépítésének módja és mértéke képvisel értéket, s mint ilyen megőrzendő, az 53.§ előírásai szerint.
- (2) Egyedi épületek, melyek egyedi építészeti, esztétikai építészettörténeti értéke, bár az országos védelemre javaslatot nem indokolja, jellegük kifejezi a település múltjának sajátosságát, egyéni kultúráját, hagyományait, a település számára megőrzendő, védendő értéket képvisel.
- (3) A helyi egyedi védelem alatt álló épületeket a Függelékben szereplő táblázat tartalmazza.



### A helyi értékvédelemre vonatkozó előírások 53.§

- (1) Megőrzendő az utcák és közök rendszere, új utcák, és közök csak a rendezési tervben jelölt helyen és módon nyithatók.
- (2) Megőrzendő a telekszerkezet, a telkek tovább nem oszthatóak, ill. összevonással a jellemzőtől eltérő telkek, tömbtelkek nem alakíthatóak ki. Az összevonás során a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával illetve egy-egy határ törlésével, a telekhatárok tologatása nélkül. A létrehozható maximális telekszélesség 18 m. Kivétel: a szabályozási terven jelölt módon és helyeken.  
A telkek jellegzetes beépítésének megőrzése érdekében a tömbbelsők nem építhetők be, a telkeken épület fésűsen, hézagos-zártsorúan, vagy zártsorúan épülhet, jellemzően előkert nélkül, a környezetnek megfelelően utcára merőleges vagy azzal párhuzamos gerinccel.
- (4) A beépítés magassága a kialakult, földszintes, oromfalas, (illetve ereszes, a környezetnek megfelelően.)

### Helyi építészeti művi értékek építésengedélyezési eljárására vonatkozó előírások 54.§

A védett épület vagy épületrész történeti, településképi, iparművészeti jellemzői a hely sajátos kultúrájának, egyediségének kifejezői, ezért e jellemzőket meg kell őrizni. Ennek érdekében:

- (1) A védett épület vagy épületrész csak igen indokolt, a gazdaságossági indokokon túl is megalapozott esetben bontható csak el.
- (2) Ezen épületek bontásának kérelmezésénél a hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni, vagy amennyiben az Önkormányzati Főépítész az Étv. 5.§ (4) pontja szerint tervtanácsot működtet, úgy azt bevonni, vagy szakmai állásfoglalást kérni. Ez az engedélyezési eljárás időtartamát nem változtathatja meg.
- (3) Az engedélyezési terveken fel kell tüntetni az épület megjelenését befolyásoló gépészeti és közműellátási szerelvények elhelyezési módját és kialakítását.
- (4) Lejtős területen rétegvonalas helyszínrajz készítenő (M=1:200 léptékben), a tereprendezés, támfalak, teraszok, kerítések, fák, burkolatok és azok anyagainak jelölésével.
- (5) Homlokzat-felújítás, átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet.
- (6) A védett épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendő, hiány esetén pótlandók.
- (7) Felújítás, átalakítás csak az épület eredeti szerkezeteinek anyagainak legnagyobb mértékű megtartásával, pótlásával és eredeti formavilágának megfelelően végezhető.
- (8) Az épületek bővítése esetén a meglévő épület méreteit (feszítáv, eres és gerincmagasság) max. 10%-kal haladhatja meg az egyéb építési előírások betartathatósága esetén.
- (9) A bővítés homlokzati anyaghasználata igazodjon a meglévőhöz. A területen csak hagyományos és természetes építőanyagok használhatóak.
- (10) A védett épületek környezetében lévő védelem alatt nem álló építményeknek homlokzatalakításukkal ezen épületekhez igazodniuk kell.

### A helyi védelem tárgyainak nyilvántartása 55.§

- (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezheti. A kezdeményezést indokolni kell. Az indoklás fényképes, rajzos, és leíró részből áll.
- (2) A kezdeményezést nyilvánosságra kell hozni és a tulajdonos beleegyezését meg kell szerezni.
- (3) A védelemről vagy annak megszűnéséről való döntés az önkormányzati testület joga.
- (4) A helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, melynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert évente felül kell vizsgálni, és a rendelet mellékleteit – listákat – szükség esetén módosítani kell.

### A helyi védelem tárgyainak támogatása 56. §

A helyi védelem alá vont épületek megőrzésének biztosítására, pályázható pénzügyi alapot kell létrehozni a településnek. Ennek pénzügyi fedezetét alapvetően költségvetésből kell fedezni, de a lakosság és a település vállalkozásainak támogatására is lehetőséget kell adnia.

### Nyilvántartott régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások 57.§

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármely építési tevékenység esetében az építésengedélyezési eljárásba a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.
- (3) Régészeti lelőhelyek területén való építkezések esetében a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (4) A település közigazgatási területén építkezőknek a földben rejlő kulturális emlékek védelmében bejelentési kötelezettségük van.
- (5) A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságával kell egyeztetni. Ha a földmunkák során régészeti leletek (pl. agyagedény töredékek, ember-, vagy állatcsontok stb.) kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és a területileg illetékes Múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

### Természeti értékek védelme 58.§

Védett természeti területen és a védőzónájában bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a mindenkor első fokú vízügyi hatóság engedélyével végezhető.

## **V. FEJEZET**

### **VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

#### **Intézkedési előírások** **59.§**

A HÉSZ-ben és a szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően a közterület szabályozásokat végre kell hajtani és a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetetni.

#### **Záró rendelkezések** **60.§**

- (1) E rendelet 2006. december 1-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően kezdeményezett eljárásban kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2002. (IX.30.) sz. rendelete.

Pilisszentkereszt, 2006. november 30.

Sebesiné Szlávik Klára  
jegyző

Lendvai József  
polgármester

## F-1: Műemlék, valamint a műemléki környezetbe tartozó telkek jegyzéke

Törzsszám:	7199
Név:	Római Katolikus Templom
Megye:	Pest
Település:	Pilisszentkereszt
Cím:	Fő u.
Hrsz:	626,627
Jegyzék:	R.k. volt pálos templom, barokk, 1766. Tornya 1803-ból. Berendezés: főoltár, 1774; szószék, keresztelőkút, copf, 18. sz második fele
Törzsszám:	7200
Név:	Cisztercita apátság romjai
Megye:	Pest
Település:	Pilisszentkereszt
Cím:	(Külterület) Romterület
Hrsz:	02/3, 02/4,02/5,05/1,05/2
Jegyzék:	Volt cisztercita apátság romjai, román stílusú, 13.sz
Törzsszám:	7198
Név:	Menedékház
Megye:	Pest
Település:	Pilisszentkereszt
Cím:	Dobogókő Téry Ödön utca
Hrsz:	1014/1
Jegyzék:	Fa menedékház, eklektikus, 19.sz. második fele. Túristamúzeum
Törzsszám:	9552
Név:	Mészégető kemence
Megye:	Pest
Település:	Pilisszentkereszt
Hrsz:	039,
Jegyzék:	Mészégető kemence, 19.sz.második fele
Törzsszám:	10696
Név:	A ciszterci apátság romjainak műemléki környezete
Megye:	Pest
Település:	Pilisszentkereszt
Hrsz:	0,
Jegyzék:	A cisztercita apátság romjainak műemléki környezete. Határleírás: A határ É-on a 019 és 017/1 hrsz-ú utak találkozásától indul, s az óramutató járásával egyező irányba halad az alábbiak szerint: - a 017/1 hrsz-ú úton a patak kereszteződéséig (a belterületi határig) – a Dera patak vonalában a Fő utcával történő kereszteződésig (802,798,632 hrsz-ú árok), majd a Fő u. (537 hrsz) Ny-i szakaszán a belterületi határig – a külterületeken a 07 hrsz-ú út vonalában vezet el a kiindulási pontig.
Típus1:	Műemléki környezet

## F-2: Régészeti lelőhelyek jegyzéke

MRT 19/1. Pilisi Apátság  
MRT 19/2 Dobogókő –római út  
MRT 19/3 középkori lelőhely