

**Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelete
Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben, hatályos 2023. szeptember 28. napjától)

Piliscsaba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében és az Étv. 8. § (2) bekezdésben hivatkozott, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök elkészítéséről és elfogadásáról szóló kormányrendelet partnerségi egyeztetése szerint érintettek és e kormányrendelet szerinti államigazgatási szervek véleményének kikérésével megalkotja a Piliscsaba Város területére vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ). Piliscsaba Város a Településfejlesztési koncepciójában meghatározott jövőképe a közösségi célokkal, valamint magánérdekekkel, az értékek megőrzésével, valamint a fenntartható fejlődéssel kapcsolatos célkitűzéseit jelen településrendezési eszközének megalkotásával kívánja elősegíteni.

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) A jelen rendelet hatálya Piliscsaba Város teljes igazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet rendelkezései szerint szabad.

(2a)¹ Az építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT)
2. melléklet: építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
3. melléklet: az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke
4. melléklet: régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezet
5. melléklet: NATURA 2000 és természetvédelmi területek
6. melléklet: Utak tervezési osztályba sorolása, mintakeresztszelvények
7. melléklet: Gksz/b jelű építési övezet Kenyérmezői patak menti területének mintakeresztszelvénye

(3)²

1 Az 1. § (2a) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.

2 Az 1. § (3) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 1. pontja hatályon kívül helyezte.

(4)³ Jelen rendeletet az 1. mellékletét képező Piliscsaba Város Szabályozási terv tervlappal (továbbiakban SZT) együtt kell alkalmazni.

Fogalommeghatározások

2. §

(1) Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben elsősorban megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.

(2) Melléképület: az adott építési telken elhelyezhető, a főépület rendeltetését kiegészítő, ahhoz csatlakozó vagy attól különálló, főépületnek nem minősülő épület.

(3) Szintterületi mutató: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az épület bruttó szintterületébe nem kell beleszámítani az első pinceszinten a rendeltetési egységet kiszolgáló területet.

(4) Terepszint alatti beépítés mértéke: A terepszint alatti építményszerkezetek által határolt műszakilag igénybe vett terület és a telek sík vetületének %-ban kifejezett aránya.

(5) Belterület: a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, - beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó kijelölt része.

(6) Külterület: a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.

(7) Átmenő telek: az a telek, amelynek két átellenes oldala közterülethez csatlakozik.

(8) Kilátóépítmény: turisztikai célú, szabadon látogatható, a kilátó funkción kívüli önálló rendeltetési egységet nem tartalmazó, közforgalom előtt el nem zárható, nem fűthető építmény. A kilátóépítmény legnagyobb vízszintes hosszának, az építmény magasságához viszonyított aránya legalább 1:2 arányú.

(9) Erdésház: az erdő rendeltetésének megfelelő épület.

(10)⁴ Kialakult beépítés: Az adott területen, telken vagy utcában a célzott hasznosítás jellege, a telkek területfelhasználása, a beépítési módja, méretei, a beépítettség mértéke, az építmények magassága, az épületek rendeltetése a tömb beépítése következtében már jellemzően meghatározott.

(11)⁵ „közel teljes” közművesítettség, az építési övezetet „közel teljes” közművesítettségűnek kell tekinteni, amennyiben

a) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

b) az ivóvíz,

3 Az 1. § (4) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

4 A 2. § (10) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

5 A 2. § (11) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

c) a szennyvízelvezetés és -tisztítás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

(12)⁶ Legkisebb telekszélesség: A telek átlagos szélessége, valamint a szabályozási vonalon mért szélessége közül a kisebb.

(13)⁷ Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkert-i személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény), ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m, a természetes terepszint alatti része legalább 70 %-ban annak alatta van, vagy 70 %-ban földdel fedett. (14) Vendéglátás: olyan kereskedelmi célú rendeltetés, ahol kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is. (14) Vendéglátás: olyan kereskedelmi célú rendeltetés, ahol kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.

A terület felhasználása

3. §⁸

(1) A beépítésre szánt területek az építési használat jellege, a beépítésre nem szánt területek a használat jellege szerint területfelhasználási egységekbe soroltak és ezeken belül jelen rendelet építési övezeteket határoz meg

(2) **Lakóterületeken belül:**

a) **kisvárosias lakóterület**

aa) Lk/e (kialakult beépítésű többlakásos kisvárosias lakóterület- Egyetem utca)

ab) Lk/f (többlakásos épületek elhelyezésére szolgáló kisvárosias lakóterület - Fényesliget)

b) **laza beépítésű, kertvárosias lakóterület**

ba) Lke-1/a (laza beépítésű, túlnyomó részben kialakult kertvárosias lakóterület)

bb) Lke-1/b (részben kialakult kertvárosias lakóterület)

bc) Lke-1/c (kialakult, oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület)

c) **intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterület**

ca) Lke-2/a (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része)

cb) Lke-2/b (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része)

cc) Lke-2/c (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része)

cd) Lke-2/d (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő déli része)

ce) Lke-2/th1 (nagytelkes, társasházias beépítésű kertvárosias lakóterület - „Magdolna-völgy”)

6 A 2. § (12) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

7 A 2. § (13) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

8 A 3. § a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

d) hagyományos falusias lakóterület

da) Lf/a (hagyományos falusias, hosszútelkes, jellemzően kialakult beépítésű, többnyire oldalhatáron álló beépítésű lakóterület)

db) Lf/b (hagyományos falusias, jellemzően kialakult, átalakuló, oldalhatáron álló beépítésű lakóterület)

(3) Vegyes területen belül:

a) településközpont vegyes terület: Vt-1 - Vt-7 (elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgáló vegyes terület)

b) vegyes intézményi terület

ba) Vi/a (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi célú intézményi vegyes terület)

bb) Vi /b (több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban oktatási célú intézményi vegyes terület)

bc) Vi /c (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

bd) Vi /d (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

be) Vi/e (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

bf) Vi/f (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

bg) Vi/g (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

bh) Vi/h (elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

bi) Vi/i (elsősorban az egyházi, hitéleti intézmények elhelyezésére szolgáló intézményi vegyes terület)

(4) Gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

a) Gksz/a (kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a legalább 2500 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére)

b) Gksz/b (kereskedelmi, szolgáltató terület)

(5) Különleges terület

a) KT (temető területe)

b) KOkt (oktatási központok területe)

c) KOkt/1 (oktatási központ, kutatási, környezetgazdálkodási terület)

d) KSp/a (sportlétesítmények területe)

e) KSp/b (sport és szabadidő eltöltésének területe)

f) KHullf/1 (folyékony hulladék kezelő területe)

g) KHullf/2 (folyékony hulladék továbbítására szolgáló létesítmények területe)

h) KKözl/G (közlekedési terület - garázsos terület)

(6) Közlekedési és közműterület

a) KÖk (kötöttpályás közlekedési - vasútterület)

b) KÖu (közúti közlekedési terület, külön jelölve az országos közutak és a helyi gyűjtőutak területe)

(7) Zöldterület- közpark, közkert

a) ZKk (közkert terület)

b) ZKp (közpark terület)

(8) Erdőterület

- a) Ev (védelmi erdőterület)
- b) Eg (gazdasági erdőterület)
- c) Ek (közjóléti erdőterület)

(9) Mezőgazdasági terület

- a) Mk (kertés mezőgazdasági terület)
- b) Má/sz (általános mezőgazdasági terület: szántó)
- c) Má/r (általános mezőgazdasági terület: rét – legelő)

(10) Vízgazdálkodási terület

- a) Vf (folyóvizek medre és partisávja)
- b) Vtó (állóvizek medre és partisávja)
- c) V (vízgazdálkodási terület)
- d) Vm (vízmosás)

(11) Különleges beépítésre nem szánt terület:

- a) KbB (különleges beépítésre nem szánt - bányaterület)
- b) KbKt (különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület)
- c) KbT (különleges beépítésre nem szánt – temető területe)
- d) KbEz (különleges terület beépítésre nem szánt terület - egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület)

Telekalakítás

4. §

(1) Belterületen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

(3)⁹ A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, Lakóterületen az 50 m-nél rövidebb, és legfeljebb egy telek utcai kapcsolatát biztosító magánút legalább 4,5 m szélességgel, az 50 méternél hosszabb, valamint a kettőnél több telek utcai kapcsolatát biztosító magánút legalább 7 m szélességgel alakítandó ki.

(4)¹⁰

(5)¹¹ A közműellátást szolgáló mérnöki építmények és műtárgyak területének kialakítása céljából, az adott építési övezetre vagy övezetre meghatározott telekalakítási szabályoktól el

9 A 4. § (3) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

10 A 4. § (4) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 2. pontja hatályon kívül helyezte.

11 A 4. § (5) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

lehet térni a védőtávolságok és az előírt tervezési szabványok betartása mellett, hogy a kialakítandó terület csak a műszakilag szükséges méretű legyen.

(6)¹² A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt legkisebb telekméretét, elő-, oldal és hátsókertjének kialakítását és szabályszerű beépítési paramétereit a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a szabályozási terv szerinti közterület kialakítása érdekében történik.

(7)¹³ Lakóövezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 12 méter, szabadon álló beépítés esetén 14 méter, kivéve, ha a szabályozási terv ezt másképp szabályozza.

(8)¹⁴ Lakóövezetekben saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a jelen szakasz az (5) bekezdésben megállapított legkisebb telekszélesség meghatározásánál betartandó elv, hogy az előírt elő-, oldal és hátsókert szabályok figyelembevételével, a telken legalább 6x10 m nagyságú építési hely legyen kialakítható.

Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a Kkm jelű övezetre vonatkozó előírások¹⁵

4/A. §¹⁶

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, számára közterületen, magánúton vagy közműterületen kell helyet biztosítani, kivéve, ha olyan meglévő vezetékhez kell csatlakozást kialakítani, amely során ez az elv nem biztosítható.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) 10 métert meghaladó, 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- b) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

12 A 4. § (6) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

13 A 4. § (7) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

14 A 4. § (8) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

15 Az „Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a Kkm jelű övezetre vonatkozó előírások” alcím címe a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

16 A 4/A. §-t a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 6. §-a iktatta be.

Közművesítésre vonatkozó általános előírások¹⁷

4/B. §

(1) Beépítésre szánt területen a „közel teljes” közműellátást kell biztosítani, kivéve, ha az adott övezetben ez másképp van szabályozva.

(2) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén:

- a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- b) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
- c) az övezet szabályozása szerinti szennyvízelvezetés, szennyvíztároló, vagy a közegészségügyi hatóság által elfogadott kezelő berendezést kell biztosítani.

(3) A szenny- és csapadékvíz-elvezető hálózat csak elválasztott rendszerrel alakítható ki.

Vízellátás¹⁸

4/C. §

(1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcatorna-hálózat kiépítésével, illetve az lakóövezeti beépítésre szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad. A vízvezeték a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcatorna, illetve a lakóövezeti telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzembe helyezését követően lehet.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

Csatornázás¹⁹

4/D. §

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(3) Szennyvíztisztító védőtávolsága új beépítésre szánt területet nem érinthet, kivéve, ha azon sem épületben, sem épületen kívül tartós munkavégzés nem történik (pl. napelempark).

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés²⁰

17 A „Közművesítésre vonatkozó általános előírások” alcímet (4/B. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 7. §-a iktatta be.

18 A „Vízellátás” alcímet (4/C. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 8. §-a iktatta be.

19 A „Csatornázás” alcímet (4/D. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 9. §-a iktatta be.

20 A „Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés” alcímet (4/E. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 10. §-a iktatta be.

4/E. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett, vagy erre a célra kijelölt területen (vízfolyások, árkok), valamint az utca vízlevezetésre szolgáló árok esetében, amennyiben az legalább 12 m széles) közlekedési célból való keresztezése, azon áthajtó, kapubejáró kialakítása, lefedése, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges.

(2) A 8, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat, és a gazdasági területek belső útjait kiemelt szegéllyel kell kialakítani, az azokról összegyűlő csapadékvizet csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet a csapadékcatorna hálózatba vezetni.

(3) Meglévő vízfolyások fenntartásáról – az úrszelvény kapacitásának megtartása mellett – gondoskodni kell.

(4) A keletkező felszíni vizek telken belül tartását ciszterna, műanyag tartály, kazettás tárolórendszer, elemes szikkasztórendszer, kavicsos szikkasztó gödör, vagy egyéb szikkasztó árok, illetve berendezés létesítésével kell megoldani. Az egyes telkekről – a meglévő természetes vízfolyások és a vízlevezető rendszer szabályozott elemein kívül - a csapadékvizek sem a szomszédos telkekre, sem a közterületre nem vezethetők ki.

(5) A csapadékvíztároló és -szikkasztó műtárgyak tárolókapacitása minden megkezdett 50 m² tető felület után legalább 1,5 m³ legyen, kivéve, ha a létesítmény egyedileg kerül méretezésre.

(6) A csapadékvíztároló automatikus ürülését biztosítani szükséges.

(7) A csapadékvíztároló túlfolyójából a csapadékvizet csak legfeljebb 100 mm átmérőjű szűkített kifolyással lehet, befogadó kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, felszín alatt a befogadóig elvezetni.

(8) Amennyiben a műszaki, illetve a természeti adottságok miatt e szakasz (3) és (4) bekezdése szerinti előírások betartása nem lehetséges, akkor az összegyűlt csapadékvíz elvezethető zárt csapadékvíz-csatornába, nyílt vízlevezető árokba vagy élővízbe, befogadói engedély alapján.

(9) A kialakult terepszintet megváltoztatni, vagy bármely építményt (pl. utat, járdát, árkot, átjárót, átereszt) építeni csak akkor lehet, ha a csapadékvíz elvezetés az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan megoldott.

(10) Amennyiben a nyílt árkos vízlevezetés lefedése hosszabb, mint 6,0 m, úgy a vízlevezetést zárt csapadékvíz-elvezetésként kell kialakítani.

Elosztó hálózatok²¹

4/F. §

(1) Villamosenergia-ellátás elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

(2) A település közigazgatási területén nem helyezhető el közcélú energiatermelést szolgáló erőmű.

21 Az „Elosztó hálózatok” alcímet (4/F. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 11. §-a iktatta be.

(3) Hőszivattyú és klíma kültéri egység a szomszédos telekhatártól és a szomszédos lakórendeltetést tartalmazó épülettől legalább 3 m-re.

(4) Elektronikus hírközlési hálózat, illetve annak egyéb műszaki létesítményei a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

Megújuló energiatermelő létesítmények²²

4/G. §

Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

- a) mezőgazdasági birtokközpont területen helyezhető el, a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-ig haladhatja meg,
- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen
- c) fenti előírások megléte teljesítésével sem telepíthető
 - ca) helyi védelemre kijelölt területen belül,
 - cb) egyéb védelem alatt álló területeken,
 - cc) tájképvédelmi területen,
 - cd) ahol magasabb rendű jogszabály azt tiltja.

Általános előírások

5. §

(1)²³

(2)²⁴ .

(3)²⁵ Az elő-, oldal- és hátsókertet az építési övezetben/övezetben előírt értékkel kell figyelembe venni, vagy a kialakult állapot szerint határozandó meg, amelytől a telek belseje felé el lehet térni, ha a meglévő értékes faállomány védelme ezt indokolja. Fekvőtelkek esetén az előkert mérete min. 3 m. Amennyiben az építési övezet előírásai nem határozzák meg, a hátsókert mérete legalább 6m, kivéve azon telkeket, ahol a telekmélység nem éri el a 18 m-t, ebben az esetben a hátsókert mérete az építési övezet által megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele. Ezek alól kivételt az jelent, ha a Szabályozási tervlap ettől eltérően jelöl ki elő-, oldal- és hátsókertet, illetve építési helyet.

(4) Terepszint alatti beépítés az övezet által előírt terepszint feletti beépítés mértékét (kivéve, ha az övezet ettől eltérően határozza meg) legfeljebb 5%-kal meghaladhatja úgy, hogy a terepszint alatti építési hely túlnyúl a terepszint feletti építési helytől az előkert felé, az előkerti telekhatárt legfeljebb 1 m-re közelítheti meg.

22 A „Megújuló energiatermelő létesítmények” alcímet (4/G. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 12. §-a iktatta be.

23 Az 5. § (1) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 3. pontja hatályon kívül helyezte.

24 Hatályon kívül helyezte: Piliscsaba Város Önkormányzatának 6/2017. (IV. 12.) számú rendelete 1. §-a. Hatályos: 2017. április 13-tól.

25 Az 5. § (3) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(5)²⁶ Melléképület elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) Melléképület az építési helyen belül, legfeljebb 2 db, összesen 40 m² alapterülettel, egyszintes kialakítással létesíthető.
- b) Állattartó építmény az építési helyen belül, a szomszédos ingatlanok határától minimum 3 m, a szomszédos ingatlan építési helyétől számított min. 10 m távolságra helyezhető el

(6)²⁷ Gépjármű tárolására támfalgarázs e rendelet 39. § előírási betartásával alakítható ki.

(6a)²⁸ Az oldalhatáron álló beépítésű építési övezetben az oldalhatáron új épület az oldalkerti telekhatártól legalább 1,0 m távolságra helyezhető el illeszkedve a szomszédos ingatlanok jellemzően kialakult oldalhatár építési szokásához, ennek hiányában az északi oldalhatárhoz, kivéve, ha a telekszélesség kisebb, mint 11,0 m, ezekben az esetekben 0,0 m.

(7)²⁹

(8) Meglévő beépítés esetén, amennyiben az építési előírások nem a telken meglévő épület beépítési módját tartalmazzák, tetőtér beépítést, ill. építési helyen belüli bővítés esetén a jelen rendeletben előírt beépítési módtól eltérést, amennyiben nem alakul ki zárt sorú beépítés, illetve előkert nélküli beépítés - a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 12. § előírása alapján – engedélyezni kell.

(9)³⁰

(10)³¹

(11)³² Beépítésre szánt területen, építési övezetek telkein az alábbi melléképítmények helyezhetők el

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy, csapadékvíz-szikasztó, illetve tároló.
- c) hulladéktartály-tároló – a kerítéssel egybeépítve is,
- d) komposztáló,
- e) kerti építmény: a (13) bekezdés figyelembevételével,
- f) állatól, állatkifutó
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (szabadon állóan, legfeljebb 6,0 m magas, illetve építményen elhelyezve 3,0 m magas).

(12) A (11) bekezdésben felsorolt melléképítmények, az építési helyen kívül is elhelyezhetők, az OTÉK előírásai szerint.

26 Az 5. § (5) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

27 Az 5. § (6) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

28 Az 5. § (6a) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdése iktatta be.

29 Az 5. § (7) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 4. pontja hatályon kívül helyezte.

30 Az 5. § (9) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 5. pontja hatályon kívül helyezte.

31 Az 5. § (10) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 5. pontja hatályon kívül helyezte.

32 Az 5. § (11) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

(13)³³ Beépítésre szánt területen, az építési övezetek telkein a kerti építmények közül a kerti gyerek játszóeszköz, tűzrakóhely, épített kertibútor, fóliasátor, kerti fürdőmedence, épített kerti díszítő helyezhetők el, melyek mérete egyenként nem lehet nagyobb, mint a telekterület 2 %-a.

(14)³⁴

(15)³⁵

(16)³⁶ A beépítésre szánt terület lakó- és vegyes építési övezeteiben – foghíj telek esetén - az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az előkertnek a két szomszédos ingatlanon kialakult előkertek méretének szélső értékei által meghatározott területsávba kell esnie. Amennyiben egyik szomszédos ingatlanon sincs beépítés, abban az esetben az utcában kialakult beépítésnek megfelelően kell figyelembe venni.

(17)³⁷

(18)³⁸

(19)³⁹ A háromszög alakú telkek esetén, az utcai telekhatáron kívüli telekhatárok oldalkertnek minősülnek.

(20)⁴⁰ Beépítésre szánt területeken, az OTÉK szerinti telken belül kötelezően elhelyezendő gépkocsiszám legfeljebb 50%-a a telekhatártól mért 100 m-en belül is elhelyezhető közterületen, magánúton, vagy egyéb ingatlanon az alábbi esetekben:

- a) településközponti területeken lakó- és szállásjellegű rendeltetést is tartalmazó ingatlan esetében, az azokkal vegyesen létesülő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések számára,
- b) gyűjtő és országos főútvonalak melletti ingatlanokon önállóan létesülő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések számára.

(21)⁴¹ Lakókocsi és egyéb jármű, konténer, valamint üdülősátor életvitelszerű tartózkodás, tárolás, illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából nem helyezhető el. (22) Üvegház, fóliasátor az oldalhatártól 3,0 m-re, az utcai telekhatártól legalább 5,0 m-re, lakó- és településközponti övezetekben a főépítmény és a hátsó telekhatár közötti részen helyezhető el.

33 Az 5. § (13) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

34 Az 5. § (14) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 6. pontja hatályon kívül helyezte.

35 Az 5. § (15) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 6. pontja hatályon kívül helyezte.

36 Az 5. § (16) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdésével megállapított szöveg.

37 Az 5. § (17) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 7. pontja hatályon kívül helyezte.

38 Az 5. § (18) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 7. pontja hatályon kívül helyezte.

39 Az 5. § (19) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (7) bekezdésével megállapított szöveg.

40 Az 5. § (20) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (8) bekezdése iktatta be.

41 Az 5. § (21) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 13. § (8) bekezdése iktatta be.

Elővásárlási jog⁴²

5/A. §

- (1) Az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási terven ekként jelölt ingatlanok esetében, településrendezési célok megvalósítása érdekében.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a 2. melléklet jegyzi.

Kerítésekre vonatkozó előírások⁴³

5/B. §

- (1) A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (2) A kerítéssel egybe épített hulladékártoló magassága legfeljebb nettó 2,2 m, az alapterülete pedig 4,0 m² lehet.

Tereprendezés, támfal, lejtős terep⁴⁴

5/C. §

- (1) A telek természetes terepfelületét az építési helyen belül, illetve a telekre való bejutás biztosítására egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltéssel, ill. bevágásokkal, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsúkkal lehet kialakítani.
- (2) A telek természetes terepfelületét az (1) bekezdésben foglaltak kivételével max. 0,5 m feltöltéssel ill. bevágással lehet megváltoztatni.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivétel, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, akkor a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
- (4) A telek terepszintjét megváltoztatásával egyidejűleg gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.
- (5) A telken belüli nagyobb magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni.
- (6) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal megtartható és felújítható, új támfal a csak a meglévő terepszintig építhető.
- (7) A tereprendezéshez szükségessé váló támfalak magassága legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a telek megközelítését szolgáló bejáró, illetve garázs támfala, amely legfeljebb 2,5 m lehet.

42 Az „Elővásárlási jog” alcímet (5/A. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 14. §-a iktatta be.

43 A „Kerítésekre vonatkozó előírások” alcímet (5/B. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 15. §-a iktatta be.

44 A „Tereprendezés, támfal, lejtős terep” alcímet (5/C. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 16. §-a iktatta be.

(8) A természetes terepfelszínbe történő bevágás/feltöltés mértéke nem haladhatja meg a 2,5 métert, azaz az egyes támfalak és rézsűk együttes magassága legfeljebb 3,5 méter lehet.

Lakóterületek előírásai

5/D. §⁴⁵

A telken belül új lakás építése esetén lakásonként legalább egy db gépkocsi tárolását kell biztosítani.

Lk/e, Lk/f jelű építési övezetek

Kisvárosias lakóterületek

6. §⁴⁶

(1) Általános előírások a kisvárosias lakóterületekre:

- a) Az építési övezet épületeiben önállóan, lakórendeltetés, illetve szállás jellegű rendeltetés helyezhető el.
- b) A lakó, illetve szállás jellegű rendeltetésű épületben az épület szintterületének legfeljebb 50%-a mértékéig helyezhetők el:
 - ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - bb) a hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, irodai, rendeltetési egységek.

(2) **Lk/e** jelű építési övezet a kialakult beépítésű úszótelkes, több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek övezete (Egyetem utca).

(3) **Lk/f** jelű építési övezet a többlakásos épületek elhelyezésére szolgáló övezet (Fényesliget).

(4) Az övezet területén önálló melléképület nem helyezhető el.

Kertvárosias lakóterületek

7. §⁴⁷

(1) Az építési övezetek területén telkenként egy főépület helyezhető el, illetve, ha a telek területe a kialakítható legkisebb telekterület többszöröse úgy több, az övezetre vonatkozó kialakítható legkisebb telekterületenkénti egy-egy főépület helyezhető el – kivéve az **Lke-2/th1** jelű építési övezetet.

(2) Az építési övezetek területén – kivéve **Lke-2/th1** jelű építési övezeteket - főépületenként legfeljebb egy lakás helyezhető el, illetve, ha a telek területe a kialakítható telekméret 1,5 szerese, akkor 2 lakás, ha többszöröse, akkor ahány főépület elhelyezhető rajta, legfeljebb ugyanannyi lakás helyezhető el összesen, a főépület számától függetlenül.

45 Az 5/D. §-t a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 17. §-a iktatta be.

46 A 6. § a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 18. §-ával megállapított szöveg.

47 A 7. § a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 19. §-ával megállapított szöveg.

(3) Az építési övezet telkén – kivéve a Lke-2/th1 övezetet - elhelyezhető főépület nettó alapterülete legfeljebb 500 m² lehet.

(4) Kertvárosias lakóterületen a meglévő vendéglátó rendeltetésű épületek felújíthatók, átalakíthatók, de nem bővíthetők, új vendéglátó rendeltetésű épület nem létesíthető.

Lke-1/a, Lke-1/b, Lke-1/c építési övezetek

Laza beépítésű, kertvárosias lakóterületek

8. §

(1) **Lke-1/a** jelű építési övezet a túlnyomó részben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületek (Klotildliget).

(2) **Lke-1/b** jelű építési övezet a részben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületek (Fényes liget).

(3) **Lke-1/c** jelű építési övezet kialakult, oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek.

(4)⁴⁸ **Az Lke-1/a, az Lke-1/b és az Lke-1/c építési övezetek területén elhelyezhetők az alábbi rendeltetések:**

- a) lakó,
- b) szállás
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- d) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, irodai

(5)⁴⁹

Lke-2/a, Lke-2/b, Lke-2/c, Lke-2/d, Lke-2/th1 építési övezetek⁵⁰

Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek

9. §

(1)⁵¹

(2)⁵²

48 A 8. § (4) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 20. §-ával megállapított szöveg.

49 A 8. § (5) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 8. pontja hatályon kívül helyezte.

50 A „Lke-2/a, Lke-2/b, Lke-2/c, Lke-2/d, Lke-2/th1 építési övezetek” alcím címe a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 21. §-ával megállapított szöveg.

51 A 9. § (1) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 9. pontja hatályon kívül helyezte.

52 A 9. § (2) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 9. pontja hatályon kívül helyezte.

(3)⁵³ **Lke-2/a**, **Lke-2/b**, **Lke-2/c**, **Lke-2/d** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,

(4)⁵⁴ **Lke-2/th1** építési övezet a kertvárosias lakóterület, összefüggő nagytelkes, elsősorban társasházak elhelyezésére szolgáló része.

- a) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el
 - aa) legfeljebb nyolclakásos lakóépület,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) iroda és
 - ad) sport rendeltetés.
- b) Az építési övezet telkein minden teljes 1200 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépület.⁵⁵
- c) Egy épülettömegben maximum 8 lakás helyezhető el.

(5)⁵⁶

Lf/a és Lf/b építési övezetek

Hagyományos falusias lakóterületek

10. §

(1)⁵⁷ Az **Lf/a** és **Lf/b** építési övezetekre vonatkozó általános előírások:

- a) Az építési övezetek területén telkenként egy főépület helyezhető el, kivéve, ha a telek területe a kialakítható legkisebb telekterület többszöröse, úgy több, az övezetre vonatkozó kialakítható legkisebb telekterületenkénti egy-egy főépület helyezhető el.
- b) Az építési övezetek területén főépületenként legfeljebb egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telek területe a kialakítható legkisebb telekterület 1,5 szerese, akkor 2 lakás, ha többszöröse akkor ahány főépület elhelyezhető rajta, legfeljebb ugyanannyi lakás helyezhető el összesen, a főépület számától függetlenül.

(2) **Lf/a** jelű építési övezet az oldalhatáron álló, a hagyományos falusias, hosszútelkes, jellemzően kialakult falusias lakóterület.

- a) Az **Lf/a** építési övezetben az alábbi rendeltetési egységek, illetőleg épületek létesíthetők:
 - aa) lakóépület,
 - ab) ⁵⁸mező- és erdőgazdasági építmény beleértve jelen rendelet 5. § (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti állattartás építményeit is, kivéve nagylétszámú állattartó építményeket,

53 A 9. § (3) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 22. §-ával megállapított szöveg.

54 A 9. § (4) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 22. §-ával megállapított szöveg.

55 Módosítva: Piliscsaba Város Önkormányzatának 12/2019. (VII. 9.) Ök. számú rendeletével. Hatályos: 2019. július 9-től.

56 A 9. § (5) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 10. pontja hatályon kívül helyezte.

57 A 10. § (1) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 23. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

58 A 10. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 23. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- ac)* kereskedelmi, szolgáltató,
- ad)* a terület rendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmény,
- ae)* iroda, szálláshely jellegű épület
- af)* helyi igazgatási, hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
- ag)* sport épület.

b) ⁵⁹

(3) Az **Lf/b** jelű építési övezet a hagyományos falusias, jellemzően kialakult, átalakuló, oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek.

- a)* A falusias lakóterület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - aa)* lakórendeltetés
 - ab)* lakosság alapvető ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ac)* szállás jellegű
 - ad)* helyi igazgatási, iroda, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae)* sport rendeltetés.

b) ⁶⁰.

(4)⁶¹

Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vi/a, Vi/b, Vi/c, Vi/d, Vi/e, Vi/f, Vi/g, Vi/h jelű építési övezetek⁶²

Vegyes terület

11. §

(1)⁶³ A **Vt** jelű építési övezet a településközpont vegyes terület elsősorban települési szintű rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál:

- a)* A **Vt-1** és **Vt-6** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - aa)* lakórendeltetés,
 - ab)* igazgatási, iroda,
 - ac)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ad)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae)* kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - af)* sport rendeltetés.
- b)* A **Vt-1** jelű településközpont vegyes terület építési övezeteiben 500 m² területenként 1 lakás alakítható ki.
- c)* A **Vt-2** jelű településközpont vegyes terület (Klarissza Ház területe) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - ca)* kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű

⁵⁹ A 10. § (2) bekezdés b) pontját a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 11. pontja hatályon kívül helyezte.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte: Piliscsaba Város Önkormányzatának 6/2017. (IV. 12.) számú rendelete 3. §-a. Hatályos: 2017. április 13-tól.

⁶¹ A 10. § (4) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 12. pontja hatályon kívül helyezte.

⁶² A „Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vi/a, Vi/b, Vi/c, Vi/d, Vi/e, Vi/f, Vi/g, Vi/h jelű építési övezetek” alcímű a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 24. §-ával megállapított szöveg.

⁶³ A 11. § (1) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 25. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

- cb)* hitéleti; nevelési, oktatás; egészségügyi; szociális,
- cc)* kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés.
- d)* A **Vt-3** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el (Klévízn területe):
 - da)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - db)* kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés
 - dc)* sport rendeltetés.
- e)* A **Vt-4** jelű településközpont vegyes terület (Szállás területe) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - ea)* lakórendeltetés,
 - eb)* kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
 - ec)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ed)* kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetés.
 - ee)* Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
- f)* A **Vt-5** jelű településközpont vegyes terület (meglévő iskolák területei) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - fa)* nevelés, oktatási, egészségügyi,
 - fb)* kulturális, közösségi, szórakoztató, *fc)* sport rendeltetés.
- g)* A **Vt-6** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - ga)* lakórendeltetés,
 - gb)* igazgatási, iroda,
 - gc)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - gd)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ge)* kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - gf)* sport rendeltetés.
- h)* A **Vt-7** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - ha)* lakórendeltetés,
 - hb)* igazgatási, iroda,
 - hc)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hd)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - he)* kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - hf)* sport rendeltetés

(2) A **Vi** jelű építési övezet az intézményi vegyes terület:

(3) A **Vi/a** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a)* oktatási, szociális
- b)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c)* kulturális, közösségi, szórakoztató,
- d)* lakó - földszint kivételével a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- e)* sport rendeltetés.

(4) A **Vi/b** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a)* oktatási, szociális
- b)* kereskedelmi, szolgáltató,
- c)* kulturális, közösségi, szórakoztató,

d) sport rendeltetés.

(5) A **Vi/c** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) üzemanyagtöltő, jelen rendelet 5. § (10) figyelembevételével.

(6) A **Vi/d** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el a terület rekultivációját követően:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) sport rendeltetés.

(7) A **Vi/e** intézményi vegyes terület (Orvosi rendelő) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) egészségügyi, szociális
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(8) A **Vi/f** intézményi vegyes terület (meglévő óvodák területe) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) oktatási, egészségügyi,
- b) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- c) lakó a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- d) sport rendeltetés.

(9) A **Vi/g** intézményi vegyes terület (tervezett templom) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) hitéleti,
- b) kulturális, közösségi,
- c) lakó - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás - rendeltetés.

(10) A **Vi/h** intézményi vegyes terület (volt gázcsere telep) építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó - az építési övezet területén telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telek területe a minimálisan alakítható telekméret 1,5 szerese vagy annál nagyobb, ebben az esetben legfeljebb két lakás is elhelyezhető.
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés
- c) szállás rendeltetés.

(11)⁶⁴ A **Vi/i** intézményi vegyes terület (egyházi) építési övezet telkein az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) hitéleti,
- b) közösségi,
- c) szállás,
- d) valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

Gksz/a és Gksz/b jelű építési övezetek

Gazdasági területek

64 A 11. § (11) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 25. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

12. §

(1) **Gksz/a** jelű építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú legalább a 2500 m²-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére szolgál.

(2) **Gksz/ b** jelű építési övezet kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgáló terület, amelyre az alábbi előírások is vonatkoznak:

a) Az övezet területén a telkek Kenyérmezői-patak felőli oldalán, a patak partételtől mért 10,0 m területsávban a természetes növénytakaró megtartandó, azon tereprendezés, burkolat kialakítása nem engedélyezhető.

b) ⁶⁵

c) ⁶⁶Az építési övezet területén az előkert mérete 12,0 m, az oldalkert mérete legalább 5,0 m és a hátsókert mérete a szabályozási terven jelölt ültetési kötelezettség határa.

(3) A **Gksz/a** és **Gksz/b** jelű építési övezet egyéb előírásai:

a) ⁶⁷Tereprendezés a Kenyérmezői-patak partételtől mért 10 m-nél közelebb nem végezhető.

(4) A gazdasági terület építési övezetének épületeiben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetés helyezhető el.

(5) A **Gksz/a** és **Gksz/b** építési övezetekben a kötelező zöldfelület egy részét Szabályozási terven jelölt helyen légszennyezést tűrő fa- és cserje fajok alkalmazásával - amely fajokat az Önkormányzat fásítási rendelete határoz meg - többszintes növénytelepítésű felületminőséggel védő zöldsávként kell kialakítani.

(6) A **Gksz/a** építési övezetben a 10. sz. főútvonal mellett a beépítésre nem szánt telekterületeken legalább 10 m széles, intenzíven fásított védő zöldsáv tartandó fenn, amelynek kialakítási módját az Önkormányzat fásítási rendelete határozza meg.

(7)⁶⁸ A Szabályozási tervlap **Gksz/b** építési övezet területére vonatkozó szabályozási elemek méretezését jelen rendelet 7. mellékletének magyarázó ábra részletesen is tartalmazza.

(8)⁶⁹

Különleges területek

13. §⁷⁰

(1) **KT** jelű építési övezet temetőterület.

a) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.

65 A 12. § (2) bekezdés b) pontját a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 13. pontja hatályon kívül helyezte.

66 A 12. § (2) bekezdés c) pontja a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 26. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

67 A 12. § (3) bekezdés a) pontja a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 26. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

68 A 12. § (7) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 26. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

69 A 12. § (8) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 14. pontja hatályon kívül helyezte.

70 A 13. § a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 27. §-ával megállapított szöveg.

- b) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.
- c) A temető lakótelekkel határos kerítését legfeljebb 2 m magasságban tömör rakott kő, vagy falazott – vakolt fal kerítésként kialakítható. Egyéb helyeken élősövény létesítendő a kerítés temető felőli oldalán.

(2) **KOkt** jelű építési övezet oktatási központ terület. Az építési övezetben a következő rendeltetési egységek létesíthetők:

- a) oktatás,
- b) kutatás,
- c) ismeretterjesztés, művelődés,
- d) sport,
- e) hitéleti intézmények,
- f) szálláshely,
- g) vendéglátás,
- h) szolgálati lakás

(3) **KOkt/1** jelű építési övezet oktatási – kutatási – környezetgazdálkodási terület. Az építési övezetben a következő rendeltetési egységek létesíthetők:

- a) oktatás,
- b) kutatás,
- c) ismeretterjesztés, művelődés,
- d) sport,
- e) katasztrófavédelem, (pl. tűzoltó laktanya)
- f) egészségügy,
- g) hitéleti intézmény,
- h) szálláshely
- i) vendéglátás
- j) raktározás
- k) szolgálati lakás.

(4)⁷¹ **KOkt/1** jelű építési övezet elhelyezhető melléképítmények köre az alábbi:

- a) közmű -becsatlakozási műtárgy,
- b) ab)közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- f) kerti épített tűzrakóhely,
- g) kerti lugas legfeljebb 20 m vízszintes vetülettel,
- h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- i) szabadon álló és legfeljebb a talajtól mért 6,0m magas, építményen elhelyezve 3,0m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(5)⁷² A **KOkt/1** jelű építési övezet területén az építkezés megkezdése előtt kötelező geotechnikai jelentést végeztetni, és a szennyezett részeket megtisztíttatni.

71 Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 3. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

72 Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 4. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

(6)⁷³ A **KOkt/1** jelű építési övezet területén

- a) A tervezett épületen belüli (mély)garázs elszívott levegőjét tetőszint fölött kell a szabad légtérbe bocsátani. A kibocsátásra kerülő levegő minőségét az engedélyezés során a hatóság állapítja meg.
- b) A gépjárművek által használt út- és térburkolatokról származó csapadékvizeket olajfogó műtárgyon át és szennyvízként kell elvezetni, kezelni.
- c) **Járműmosó az övezet területén a katasztrófavédelem rendeltetési egységén belül létesíthető,**
- d) Az épületek tetővizei, a karszterület vízháztartásának védelme érdekében, az épületek állagvédelmének szempontjait figyelembe véve a zöldfelületben létesített szikkasztó kutakban elszikkaszthatók.
- e) Az építendő szennyvízcsatornát védőcsövezéssel kell ellátni.

(7) A **KOkt/1** jelű építési övezet területén:

- a) bármely tervezett környezetgazdálkodási építmény környezetfüggetlen technológiával létesítendő.
- b) a hő- és légtechnikai berendezések zajkorlátozását biztosítani kell.

(8) **KOkt/1** jelű építési övezet területén a beépítés megkezdése előtt övárkot kell építeni a helyi vizek megfogására. Az övárkok által megfogott vizet energiatörőkön keresztül kell bevezetni a 10. sz. főút mentén húzódó befogadó árokba. Záportározó térszín alatti építményként is létesíthető. A tetővizek és a szennyezetlen burkolt felületek (gyalogutak) vizeit az épületek műszaki biztonságának figyelembevételével, el kell szikkasztani. Gépjárművek által használt útfelület csak zárt burkolattal létesíthető.

(9) **KSp/a** jelű építési övezet sportterület.

- a) Az építési övezet területén kizárólag sportlétesítmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben a sportrendeltetésen kívül az alábbi rendeltetési egységek létesíthetők:
 - ba) üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás (legfeljebb 1 db szolgálati lakás),
 - bb) szociális építmény,
 - bc) vendéglátás,
 - bd) sport, testedzés,
 - be) lelátó.

(10) **KSp/b** jelű építési övezet, sport és szabadidő eltöltésének területei.

- a) Az építési övezet területén a szabadidő eltöltést szolgáló létesítményeket lehet elhelyezni.
- b) Az építési övezetben a sport- és szabadidő rendeltetésen kívül az alábbi rendeltetési egységek létesíthetők:
 - ba) vendéglátás,
 - bb) szálláshely szolgáltatás,
 - bc) ismeretterjesztés, művelődés,
 - bd) sport, testedzés,
 - be) üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás (legfeljebb 1 db szolgálati lakás),

(11) **KHullf/1** jelű építési övezet a települési folyékony hulladék tisztításának területe.

- a) Az építési övezet területén a különleges területen belül a települési folyékony hulladék tisztítását szolgáló létesítmények helyezhetők el.

73 Módosította : Piliscsaba Város Önkormányzatának 10/2017. (VI.20.) számú rendelete 5. §-a. Hatályos: 2017. június 21-től

- b) A Szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területsáv a kötelező zöldfelület része, amelyet a telekhatáron 5 méter szélességben fa- és cserjefajok alkalmazásával többszintes növénytelepítésű felületminőséggel védő zöldsávként kell kialakítani és fenntartani. A zöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén köteles telepíteni és fenntartani.
- c) A Szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület területén a többszintes fásnövényzet telepítendő.

(12) **KHullf/2** jelű építési övezet a folyékony települési hulladék továbbítására szolgáló létesítmények területe.

(13) **KHull/3** jelű különleges hulladékgazdálkodási építési övezet az építési – és bontási szilárdhulladék, valamint zöldhulladék gyűjtés kezelés és hasznosítás övezte.

(14) **KHull/3** jelű különleges hulladékgazdálkodási építési övezet határán 10 m, a terület keleti oldalán 20 m széles háromszintű növényállomány telepítendő.

(15) **KKözl/G** jelű építési övezet, a Különleges közlekedési terület - garázssor területe. Az építési övezet az Lk/e építési övezet lakórendeltetésének parkolási igényét kiszolgáló garázsainak területe.

Beépítésre nem szánt területek felhasználásának szabályai

Általános előírásai

14. §

(1) Beépítésre nem szánt területen új üzemanyagotöltő nem helyezhető el.

(2)⁷⁴ Beépítésre nem szánt területen már meglévő épület, épületrész, építmény, építményrész megtartható, felújítható. Átalakítása, bővítése vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatása, kiegészítése esetén e rendelet előírásait alkalmazni kell.

(3) A beépítésre nem szánt területeken az épületek, építmények kialakítása során a vonatkozó övezeti előírások mellett a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(4) Beépítésre nem szánt területen szélérőmű csak általános mezőgazdasági területen birtokközpont esetén helyezhető el.

(5) A beépítésre nem szánt területen Szabályozási tervlap által kijelölt területrészekben Rekultivációs terv készítendő.

Közlekedési terület

15. §

74 A 14. § (2) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 28. §-ával megállapított szöveg.

(1)⁷⁵ Közlekedési területek az OTÉK-ban akként meghatározott területek.

(2) KÖk jelű övezet: a Budapest-Esztergom országos törzshálózati vasútvonal területe. Az övezetben az OTÉK szerinti közlekedést kiszolgáló építmények, épületek helyezhetőek el, a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet figyelembevételével.

(3) KÖu jelű övezet: közúti közlekedési területek. Az övezetben az OTÉK szerinti közlekedést kiszolgáló építmények, épületek, továbbá a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények helyezhetőek el, a Településkép kialakításáról és helyi településképi illeszkedés szabályairól szóló rendelet figyelembevételével. A Templom téren, a 3/1 hrsz közterületen „országzászló” elhelyezését szolgáló zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(4) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlap tünteti föl, a Szabályozási Tervlapon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút közlekedési területen belüli helye... stb.) irányadónak tekintendők.

(5)⁷⁶ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. (6) A helyi külterületi utak mentén építmény, a vonalas közműlétesítmények kivételével, az úttengelytől legkevesebb 6-6 méterre helyezhető el

(6)⁷⁷

(7) A 2765 hrsz.-ú közterület és az 1104j. összekötő út között baleset-biztonsági okból a fényhatások elválasztását biztosítani kell.

(8) A települési közúthálózat alábbi elemei gyűjtő utak:

- Kenderesi út
- Szent László király utca (Egyetem utca – Wesselényi utca közötti szakasz)
- József Attila utca (Bajcsy-Zsilinszky utca – Szent István király út közötti szakasz)
- Szent István király út (Klotildliget vmh. - Wesselényi utca közötti szakasz)
- Bajcsy-Zsilinszky utca (József Attila utca – Vasút utca közötti szakasz)
- Garancsliiget sétány (Garancsi út – Nádorerdő utca közötti szakasz)
- Kálvária utca
- Tó sétány és tervezett meghosszabbítása a 10sz. főútig

(9) A 8 méternél nem szélesebb közterületeket, továbbá Klotildliget településrészen, valamint a Vasút utca – Bajcsy-Zsilinszky u. – Hársfa u. – Tó sétány tervezett folytatása – tervezett kiszolgáló út – vasútvonal által határolt területen a kiszolgáló úthálózatba tartozó összes közterületet forgalom-csillapított területként kell kialakítani.

(10) A legalább 12m széles utcákban egyoldali, a legalább 14m széles utcákban kétoldali fasort kell telepíteni.

75 A 15. § (1) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 29. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

76 A 15. § (5) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 29. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

77 A 15. § (6) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 15. pontja hatályon kívül helyezte.

(11) A 1602/1, 1602/2, 1602/4, 080/4 hrsz.-ú területeken kötelező átjárást kell biztosítani a Szabályozási tervlapon jelölt kerékpáros/gyalogos forgalom számára, a területről kilépő pontokon a városi kerékpáros/gyalogút hálózathoz csatlakoztatva.

(12) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak jóváhagyott útépítési tervek alapján történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.

(13) Közút feletti építmény elhelyezésénél a közúti úrszelvény biztosításán (4,70 m) kívül a közműátvezetések esetleges igényét is figyelembe kell venni.

(14) Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges jármű-elhelyezési lehetőséget a vonatkozó jogszabályoknak (OTÉK, Helyi Parkolási rendelet, a Közúti Közlekedésről szóló jogszabály) megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.

(15) Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi vasúti területet fenn kell tartani. A vasúti területen belül, illetve a vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembentartói nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

16. §⁷⁸

17. §⁷⁹

18. §⁸⁰

19. §⁸¹

20. §

21. §⁸²

22. §⁸³

78 Az „Általános előírások” alcímet (16. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 17. pontja hatályon kívül helyezte.

79 A „Vízellátás” alcímet (17. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 18. pontja hatályon kívül helyezte.

80 A „Szennyvízelvezetés” alcímet (18. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 19. pontja hatályon kívül helyezte.

81 A „Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés” alcímet (19-20. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 20. pontja hatályon kívül helyezte.

82 A „Villamosenergia ellátás” alcímet (21. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 21. pontja hatályon kívül helyezte.

83 A „Földgázellátás” alcímet (22. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 22. pontja hatályon kívül helyezte.

23. §⁸⁴

24. §⁸⁵

25. §⁸⁶

ZKk, ZKp jelű övezetek

Zöldterületek

26. §

(1) A Közpark és közkert övezetek rendeltetésszerű közhasználatát megakadályozni nem lehet.

(2) **ZKk** jelű övezet közkert:

- a) Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál kisebb, közhasználatra szánt, közkert jellegű zöldfelületek.
- b) Az övezetben kizárólag a játszó, pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- c) Az övezet területén telket megosztani nem lehet.
- d) Az övezet területén terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- e) ⁸⁷

(3) **ZKp** jelű övezet, közpark területek:

- a) Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál nagyobb, közpark területek.
- b) Az övezetben kizárólag a pihenés-, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- d) ⁸⁸Az övezet területén – telek-határrendezés kivételével – telket megosztani nem lehet.
- e) ⁸⁹
- f) ⁹⁰

(4)⁹¹

Ev, Eg, Ek és jelű övezetek

Erdőterületek

84 A „Megújuló energiatermelő létesítmények” alcímet (23. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 23. pontja hatályon kívül helyezte.

85 A „Vezetékes elektronikus hírközlés” alcímet (24. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 24. pontja hatályon kívül helyezte.

86 A „Vezeték nélküli elektronikus hírközlés” alcímet (25. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 25. pontja hatályon kívül helyezte.

87 A 26. § (2) bekezdés e) pontját a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 26. pontja hatályon kívül helyezte.

88 A 26. § (3) bekezdés d) pontja a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 30. §-ával megállapított szöveg.

89 A 26. § (3) bekezdés e) pontját a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 27. pontja hatályon kívül helyezte.

90 A 26. § (3) bekezdés f) pontját a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 27. pontja hatályon kívül helyezte.

91 A 26. § (4) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 28. pontja hatályon kívül helyezte.

27. §⁹²

(1) Általános előírások

- a) A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi és gazdasági, közjóléti, erdők lehetnek.
- b) Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdők látogathatóságát – az elkeríthető területeken kívül – a turista útvonalak vonalán korlátozás nélkül biztosítani kell.
- c) A vadászati tevékenységhez, illetve vadetetéshez tartozó építmények (pl. magasles, lőállás, lősánc, illetve vadetető stb.) a belterülettől számított 300 m védősávon belül nem helyezhetők el.
- d) Az erdőterületeken max. 30 m² alapterületű esőbeálló építmény, valamint kilátóépítmény kivételével építmény nem helyezhető el, kivéve az Eg jelű gazdasági és az Ek közjóléti erdőövezetben meghatározott épületeket. Kilátóépítményre antennát, átjátszóállomást, reklámhordozót semmilyen formában és szerkezettel nem szabad telepíteni.

(2) Ev jelű övezet védelmi erdők területe, amely övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben kizárólag épületnek nem minősülő építmények, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak helyezhetőek el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság 2 méter, magasles esetén 5 méter.

(3) Eg jelű erdőterület övezet előírásai az alábbiak:

- a) a) Az Eg jelű övezetbe gazdasági erdők tartoznak
- b) Az Eg övezet területén telkenként 1 db, legfeljebb 50m² alapterületű, 4,5 m épületmagasságú, erdőrendeltetés számára erdészház épülete, vagy hitéleti rendeltetés számára fűtetlen egylégterű épület elhelyezhető.

(4) Ek jelű erdőterület övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az Ek jelű övezetbe tartoznak a közjóléti erdők.
- b) Az övezet területén telkenként 1 db, legfeljebb 50m² alapterületű, 4,5 építménymagasságú, erdőrendeltetés számára erdészház épülete vagy hitéleti rendeltetés számára fűtetlen egylégterű épület elhelyezhető.

Mk-1, Mk-2, Má/sz, Má/r jelű övezetek

Mezőgazdasági területek

28. §⁹³

(1) Az **Mk-1**, **Mk-1*** és **Mk-2** jelű övezetek, kertes mezőgazdasági területek.

(2) Az övezet elsősorban a szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú kertes területek művelésére és az ehhez szükséges, önálló gazdasági és lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

92 A 27. § a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 31. §-ával megállapított szöveg.

93 A 28. § a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 32. §-ával megállapított szöveg.

(3) A kertes mezőgazdasági területek övezetei vonatkozásában az OTÉK által a beépítésre szánt területfelhasználású területeken az építési határvonalakra (elő-, oldal- és hátsókert), az építési helyre és a beépítés módjára meghatározott szabályok vonatkoznak.

(4) A kertes mezőgazdasági területek Mk-1, Mk-1* és Mk-2 övezeteiben az alábbiak helyezhetők el:

- a) rendeltetés szerint
 - aa) a kertgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épület, építmény,
 - ab) állattartó építmény, kivéve a nagylétszámú állattartó építményeket a jelen rendelet 5 § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint.
 - ac) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú, 3000 m² telekterületet meghaladó területen; illetve az egyéb művelési ágú, 6000 m² telekterületet meghaladó területen lakóépület is. A lakóépület alapterülete a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.
- b) melléképítmények közül az alábbiak
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) hulladéktartály-tároló kerítéssel egybeépítve is,
 - bc) kerti építmény.

(5) **Má/sz, Má/r-1** jelű övezetek, általános mezőgazdasági területek:

- a) Az övezet a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Az általános mezőgazdasági területek övezetei vonatkozásában az OTÉK által a beépítésre szánt területfelhasználású területeken az építési határvonalakra (elő-, oldal- és hátsókert), az építési helyre és a beépítés módjára meghatározott szabályok vonatkoznak.
- c) Az **Má/sz** és **Má/r-1** jelű övezetekben építmény lakóépítési övezetek határától legalább 20m távolságra helyezhető el.

(6) Az **Má/sz** jelű övezetbe tartoznak azok a szántó, rét-legelő művelési ágú területek, amelyek nem részei az országos ökológiai hálózat területének.

(7) Az **Má/r-1** jelű övezetbe tartoznak azok a jellemzően állandó növényborítottságú, szántó, rét-legelő művelési ágú területek, amelyek az ökológiai hálózat részét képezik, vagy egyéb természetmegőrzési területek. Az övezetben az építés a természeti- és tájképi értékek védelme érdekében korlátozott.

(8) Az általános mezőgazdasági területek **Má/sz** és **Má/r-1** jelű övezeteiben az alábbiak helyezhetők el:

- a) rendeltetés szerint
 - aa) a növénytermesztést, állattartást és állattenyésztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozást és tárolást kiszolgáló gazdasági épület, építmény, amelyekben a beépítésre szánt, valamint a kertes mezőgazdasági területektől számított 500 m-es távolságon túl nagylétszámú állattartó építmények is elhelyezhetőek a jelen rendelet 5 § (5) bekezdés a) és b) pontja figyelembevételével,
 - ab) lakóépület, úgy hogy a lakóépület alapterülete a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg,
- b) melléképítmények közül
 - ba) közműpótló,
 - bb) hulladéktartály-tároló
 - bc) kerti építmény

(9) A mezőgazdasági terület **Má/sz és Má/r-1** jelű övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.

- a) A birtokközpont a lakóterület belterületi határától minimum 1000 m távolságra helyezhető el
- b) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest a település közigazgatási területén található.
- c) A birtokközpont telkén sem a terepszint alatti és sem a terepszint felett beépítettség nem haladhatja meg a 20%-ot.
- d) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legnagyobb építménymagasság megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékével.
- e) Az övezetben megadott mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) legmagasabb pontja 10 m magasságú lehet.
- f) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, valamint lakórendeltetésű épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető. (10) Az **Má/r-2** jelű általános mezőgazdasági terület (Sumlin) elsősorban rét művelésére szolgál. (11) Az **Má/r-2** jelű általános mezőgazdasági területek (Sumlin) övezetének telkein legfeljebb 1 db, 20 m² alapterületű kertszerszám tároló épület helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek

29. §

(1) **Vf** jelű övezet: folyóvíz medre és parti sávja.

- a) Az övezetbe tartoznak a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdők-foltok).
- b) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, építményt a külön jogszabályban meghatározottak szerint lehet elhelyezni.
- c) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni, keresztmetszetét csökkenteni nem lehet.

(2) **Vtó** jelű övezet: állóvíz medre és parti sávja.

- a) Az övezet területén lévő tavak, földművek és műtárgyaik területe.
- b) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- c) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.

(3) **V** jelű övezet: a vízgazdálkodás területei.

- a) A vízmű létesítményei (és földalatti víztározó medencék) elhelyezésére szolgáló területek.

(4) **Vm** jelű övezet: vízmosságok területei.

- a) Az övezetben építményt és közműlétesítményt elhelyezni nem lehet (pl.: gáz-víznyomócső, adó antennatorony stb.), út nem létesíthető.

Beépítésre nem szánt különleges területek

30. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- KbB** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület,
 - KbKt** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület (Csabakert),
 - KbT** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – temető, kegyeleti park terület (zsidótemető),
 - KbEz** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – egyéb jelentős zöldfelületű közhasználatra nem szánt terület.
- (2)⁹⁴ **KbB** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület övezetben a bányászati tevékenység funkciói helyezhetők el.
- a bányászati tevékenységhez szükséges építmények
 - a bányaterület rekultivációs rendezéséhez is hasznosítható zöld- és inert hulladék kezeléséhez szükséges építmények.
- (3) **KbKt** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér terület övezet előírásai az alábbiak:
- szabadtéri rendezvények építményei (pl: színpad), épületei
 - művészeti alkotás, díszkút építménye
 - beépítés mértéke legfeljebb 5 %
 - zöldfelület legkisebb mértéke: 60%
- (4) **KbT** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezetén kegyeleti funkciójú építmények, illetve a terület fenntartásához szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (5) **KbEz** övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – egyéb közhasználatra nem szánt zöldterület övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezetében építményt elhelyezni nem lehet.
 - A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 70%-nál.
- (6)⁹⁵

Környezet- és tájvédelmi előírások

Levegőtisztaság-védelem

31. §

- (1) Telepengedély köteles tevékenységet szolgáló építési tevékenység csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a közegészségügyi-, és a környezetvédelmi- hatóság előírásainak figyelembevételével, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint történhet.

94 A 30. § (2) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 33. §-ával megállapított szöveg.

95 A 30. § (6) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 29. pontja hatályon kívül helyezte.

(2) A területen diffúz légszennyezést okozó területhasználat, építési tevékenység (pl. kültéri anyagátrolás, anyagmozgatás) az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó módon (pl. felülettakarás, felületnedvesítés és egyéb hatékony technológia megoldás) történhet.

Vízminőség-védelem, mederrendezés, partfalvédelem

32. §

(1)⁹⁶

(2) A Kenyérmezői-patak mentén a patak partélétől mért 10-10 méteres területsávot a patakszabályozáshoz és fenntartáshoz szabadon kell hagyni. Építmény, épület, fás növényzet a fenntartáshoz használatos gépek mozgását nem akadályozhatja.

(3) A vízfolyások részére telket kell kialakítani.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.

(5) A település területe felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek kategóriájába tartozik. A felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny területen területhasználat, építési tevékenység csak a felszín alatti vizek védelmével foglalkozó jogszabályok előírásainak figyelembevételével történhet.

Talajvédelem, hulladék-elhelyezés

33. §

(1) Építési tevékenység megkezdése előtt a humuszos termőtalajréteget a vonatkozó előírásoknak megfelelően le kell termelni és deponálni kell. A letermelt, deponált humuszos termőtalajt telken belül, vagy az engedélyező által meghatározott területen és az illetékes talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján más területeken, elsősorban zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.

(2) Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj, vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

(3) A felhagyott hulladéklerakó területén (1602/10-1602/11 hrsz.) környezetföldtani vizsgálatokat kell végezni a beépítés megkezdése előtt. A vizsgálatok eredményei alapján – ha szükséges – kárelhárítási tervet kell készíteni és a kárelhárítást el kell végezni.

(4) A közigazgatási területen keletkező veszélyes hulladékot a keletkezés helyén a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően csak az elszállításig tartó lehetséges legrövidebb ideig

96 A 32. § (1) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 30. pontja hatályon kívül helyezte.

szabad tárolni. A veszélyes hulladék kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően a hulladék gazdának kell gondoskodni.

(5) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

Zaj- és rezgésvédelem

34. §

(1) Környezeti zaj és rezgésterheléssel járó területhasználat, építési tevékenység csak a zajvédelemről, illetve a zaj- rezgésterhelés határértégeiről szóló vonatkozó jogszabályok előírásainak betartásával, a zajvédelmi megfelelőség biztosításával, a környezetvédelmi és közegészségügyi hatóság hozzájárulásával történhet.

(2) A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályiról szóló rendelet alapján a környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a környezetvédelmi hatóság a zajforrás létesítményére vonatkozó zajkibocsátási határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet mellékleteiben előírt terhelési határértékek és a hatályos Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat szerinti területfelhasználás figyelembe vételével állapítja meg.

(3) A szabadidős zaj- vagy rezgésforrás: környezeti zajt, rezgést előidéző kulturális, szórakoztató, vendéglátó vagy sportlétesítmény, és az előbbi célú tevékenység, valamint az előbbi célra használt létesítmény, berendezés, gép üzemeltetésére vonatkozó általános zaj- és rezgésvédelmi előírások figyelembe vételével, a tevékenység, az üzemeltetés időbeli korlátozására az önkormányzat zajvédelmi rendelete helyi előírásokat határoz meg.

Táj-és természetvédelem, zöldfelületek védelme

Zöldfelületek kialakítása általános előírásai

35. §

(1) A település területét érintő Budai Tájvédelmi Körzet határától számított 50 m-es sáv az országosan védett terület védőövezete. (Ahol a Tájvédelmi Körzet közvetlenül főúttal határos, ott védőövezet nem került kijelölésre.) A védőövezet területén a művelési ágot megváltoztatni, a művelésből kivonni, illetve a védőövezet területébe eső beépítésre szánt területeken építési engedélyt adni, csak az illetékes tájvédelmi hatóság állásfoglalása alapján lehet.

(2)⁹⁷

(3)⁹⁸

97 A 35. § (2) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 31. pontja hatályon kívül helyezte.

98 A 35. § (3) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 31. pontja hatályon kívül helyezte.

(4)⁹⁹

(5) A telken létesített, állandó vízborítású felület területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. A természetes medrű vízfelület területének 70%-a, a mesterséges medrű vízfelületek területének 30%-a számítható be a kötelező zöldfelület mértékébe, de legfeljebb az övezetre meghatározott zöldfelületi mérték 20%-a erejéig.

(6)¹⁰⁰

(7)¹⁰¹ A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható továbbá az előírt zöldfelület nagyságának legfeljebb 20%-áig a gyeprácsos zöldfelület 50%-a.

36. §¹⁰²

Régészeti értékvédelem

37. §

(1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), ill. telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a területileg illetékes Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.

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

(3) A régészeti érdekű területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a területileg illetékes Múzeummal.

(4) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a HÉSz 1.mellékletét képező Szabályozási tervlap, valamint a HÉSz 1.sz. Függeléke tartalmazza.

Az épített környezet védelme

38. §

(1) A helyi védelemre javasolt művi értékek felsorolását az Építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

99 A 35. § (4) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 31. pontja hatályon kívül helyezte.

100 A 35. § (6) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 32. pontja hatályon kívül helyezte.

101 A 35. § (7) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 34. §-a iktatta be.

102 A „Kerítésekre vonatkozó előírások” alcímet (36. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 33. pontja hatályon kívül helyezte.

(2)¹⁰³

(3)¹⁰⁴ A műemlékként nyilvántartott épületeket, és a műemléki környezet által érintett területeket a HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási tervlap, valamint a HÉSz 4. melléklete tartalmazza.

(4)¹⁰⁵

(5)¹⁰⁶

39. §¹⁰⁷

40. §

Záró rendelkezések

41. §

(1) E rendelet 2015. január 1-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba léptetésével egyidejűleg a következő önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik:

- 22/2007. (X.31) számú rendelet (helyi építési szabályzat)
- 22/2011. (XII.20.) számú rendelet
- 15/2008. (X.30.) számú rendelet
- 6/2010. (II. 22.) számú rendelet
- 11/2011.(V.25.) számú rendelet
- 22/2011.(XII.20.) számú rendelet
- 19/2013.(VI.17.) számú rendelet
- 7/2014. (III.12.) számú rendelet

(3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2014. szeptember 30.

.....
Gáspár Csaba
polgármester

.....
Vörös Szilvia
jegyző

103 A 38. § (2) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 34. pontja hatályon kívül helyezte.

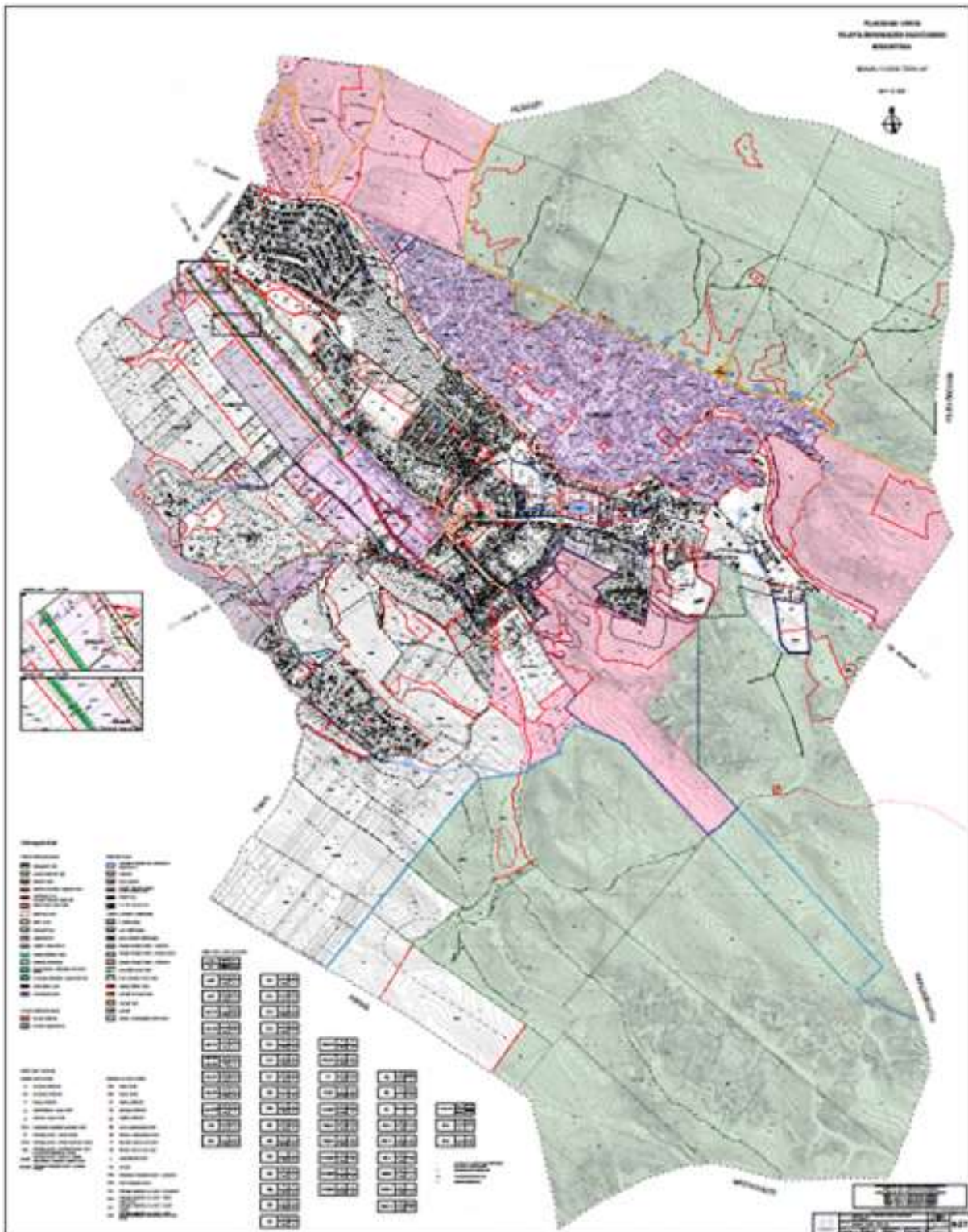
104 A 38. § (3) bekezdése a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 35. §-ával megállapított szöveg.

105 A 38. § (4) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 35. pontja hatályon kívül helyezte.

106 A 38. § (5) bekezdését a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 35. pontja hatályon kívül helyezte.

107 A „Tereprendezés előírások” alcímet (39-40. §-t) a Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 37. § 36. pontja hatályon kívül helyezte.

Szabályozási Terv



Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

Kisvárosias lakóterület építési övezetei	Mértékegység	Lk/e*	Lk/f
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1 000	1600
Beépítés módja		Szabadonálló	Szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	75*	30
A megengedett legnagyobb épületmagasság	m	16*	7,5
közműellátás mértéke		teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	0*	40
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	0	0
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	3,75	1,0
Elő-, Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	m	0	3,75

*OTÉK 111. § „Egyes előírásoktól való eltérés”– Állami Főépítész PED/ÁF/139-8/2014 üi.sz. levelében megadott hozzájárulásával

1.2. Laza beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei

A	B	D	E	F
	Mértékegység	Lke-1/a	Lke-1/b	Lke-1/c
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1200	900	900
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	20-30	30	30
Beépíthető telek legkisebb mérete és beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	m ²	1200<		
	%	20		
	m ²	800-1200		
	%	25		
	m ²	<800		
Beépítés módja		Oldalhatáron álló		
A megengedett legnagyobb épületmagasság	m	6,0	5,5	4,5
Közműellátás mértéke		részleges		
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	60	60	60
Terepszint alatti beépítés mértéke	%	30	30	30
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,6	0,5	0,5
oldalkert megengedett legkisebb mérete	m	3,0	3,0	3,0

1.3. Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei

	Mértékegység	Lke-2/a Lke-2/b	Lke-2/c	Lke-2/d	Lke-2/th1
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1000	1200	1000	2 500
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	20	20	20	20
Beépíthető telek legkisebb mérete	m ²	1000	-	-	-
Beépítés módja		Szabadonálló			
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	6,0	6,0	5,0	7,5
Közműellátás mértéke		részleges			teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	60	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	20	25	25	20

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,5	0,45	0,5	0,5
oldalkert megengedett legkisebb mérete		3,5	3,5	3,5	-

1.4. Hagyományos falusias lakóterület építési övezetei

	Mértékegység	Lf/a	Lf/b
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	900	1000
Beépítés módja		Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	30%	30%
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	6,0	6,0
Közműellátás mértéke		részleges	részleges
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	30	30
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,5	0,5

1.5. Településközpont vegyes területek építési övezetei

	Mértékegység	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1 500	900	5000	2000	2 000	1 000	1200
Kialakítható legnagyobb telekterület	m ²	4000	-	-	-	-	-	-
Beépítés módja		Oldalhatáron álló	Zártsorú	Szabadonálló			Oldalhatáron álló	
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	30	80	10	20	80	35	20
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5	5	5,5
Közműellátás mértéke		teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	30	10	70	60	10	50	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	35	0	10	25	35	35	25
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,7	2,0	0,05	0,5	1,2	0,6	0,45

1.6. Intézményi vegyes területek építési övezetei

	Mértékegység	Vi/a	Vi/b	Vi/c	Vi/d	Vi/e	Vi/f	Vi/g	Vi/h	Vi/i
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	4000	3000	3000	20 000	1 000	1 000	2 000	1200	3000
Kialakítható legnagyobb telekterület	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beépítés módja		Szabadonálló			Oldalhatáron álló		Szabadonálló			
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	30	30	30	30	30	30	30	30	30
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,0	6,5
Közműellátás mértéke		teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	50	40	40	50	35	40	50	50	40
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	35	35	35	35	35	35	35	35	
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7

1.7. Gazdasági területek építési övezetei

	Mértékegység	Gksz/a	Gksz/b
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	2500	2000
Kialakítható legnagyobb telekterület	m ²	-	-

Beépítés módja	-	Szabadonálló	Szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	35	35
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	7,0	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	30	30
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	20	-
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,7	0,7

1.8. Különleges területek építési övezetei

	Mérték- egység	KT	KOk	KOk/1	KSp/a	KSp/b	KHullf/ 1	KHullf/ 2	KHullf/ 3	KKözl/ G
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	5 000	50000	100 000	7000	7000	5000	250	10000	30
Beépítés módja		Szabadonálló								Zártosorú
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	10	20	20	20	20	10	40	30	100*
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	5,5	10,5	12,5	10,5	7,5	7,5	7,5	6,5	3,0
Közműellátás mértéke		teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-	teljes	-
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	40	50	50	40	40	40	40	40	_*
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	10	20	20	0	20	20	20	30	0
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,15	0,6	0,4	0,5	0,35	0,7	0,7	0,7	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke	m	10	10	3	1	1	-	-	-	0

*OTÉK 111. § „Egyes előírásoktól való eltérés” – Állami Főépítész PED/ÁF/139-8/2014 üi.sz. levelében megadott hozzájárulásával

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. Zöldterületek övezetei

	Mértékegység	ZKk	ZKp
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	2	3
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	4,50	4,50
A megengedett épületmagasság legkisebb	m	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	80	75
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	0	10

2.2. Erdőterületek övezetei

	Mértékegység	Eg	Ek	Ev
Beépítés módja		Szabadonálló	Szabadonálló	-
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		0,5%	5%	0
A megengedett legnagyobb épületmagasság, kilátóépítmény kivételével	m	4,5	4,5	-
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	95	95	95
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	0	0	0
A kilátóépítmény legmagasabb használati szintjének padlóvonala a terepsíktól mérve legfeljebb	m	15	15	15

2.3. Mezőgazdasági területek övezetei

Mezőgazdasági területek övezetei	Mértékegység	Mk-1	Mk-1*	Mk-2 Álomvölgy	Má/sz	Má/r-1	Má/r-2 Sumlin
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1200	1200	3 000	5 000	5 000	3 000
Beépítés módja		Szabadonálló					
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	3* de max. 60 m ²	10	3*	3*	1*	1 max.20m ²
A megengedett épületmagasság legnagyobb	m	4,5	4,5	4,5	4,5**	4,5**	3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	85	85	80	-	-	-

Előkert megengedett legkisebb mértéke		5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke		3,0	3,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke		5,0	5,0	15,0	15,0	15,0	15,0
		* lakóépület elhelyezés - ...§(4) bek. ac)pontja szerint **Kivéve technológiai okból legfeljebb 10 m.					

2.4. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

	Mértékegység	KbB	KbKt	KbT	KbEz
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	5	5	-	-
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	-	60	-	70

Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke

1. A 1878 hrsz-u, kivett általános iskola besorolású ingatlan intézmény terület (Hauck János Nemet Nemzetiségi Általános Iskola) céljára a telekszomszédos ingatlanok:

1877 hrsz, kivett lakóház es udvar

2. A 10 hrsz-ú, kivett általános iskola besorolású ingatlan intézményterület (Jókai Mór Általános Iskola) céljára a telekszomszédos ingatlanok:

2.1. 1877 Kivett lakóház, udvar,

2.2. 4/3 kivett műhely

2.3. 4/4 kivett műhely

2.4. 4/9 kivett bolt

2.5. 4/10 kivett bolt

2.6. 4/ 16 kivett szociális épület és udvar

3. A 270 hrsz-ú, kivett óvoda besorolású ingatlan intézményterület (Napsugár Óvoda) céljára a telekszomszédos ingatlanok:

3.1. 268 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

3.2. 269 kivett lakóház, udvar és műhely

3.3. 271 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

3.4. 273 kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

4. A 1136 hrsz-ú, kivett óvoda besorolású ingatlan intézményterület (Klotildligeti Óvoda) céljára a telekszomszédos ingatlanok:

4.1. 1108/1 kivett beépítettlen terület

4.2. 1108/2 kivett beépítettlen terület

4.3. 1135/2 hrsz, kivett lakóház es udvar, garázs, iroda es raktár

4.4. 1137 hrsz, kivett lakóház es udvar es melléképület

5. A 1215 hrsz-ú és 1289 hrsz-ú, kivett temető besorolású ingatlanok (piliscsabai temető) céljára a telekszomszédos ingatlanok:

5.1. 1281 hrsz, kivett lakóház es udvar

5.2. 1286 hrsz, kivett lakóház es udvar

- 5.3. 1287/1, kivett lakóház es udvar
- 5.4. 1287/2, kivett lakóház es udvar
- 5.5. 1287/3 kivett lakóház es udvar
- 5.6. 1288/2 hrsz, kivett beépítetlen terület
- 5.7. 1290/1 hrsz, kivett lakóház es udvar
- 5.8. 1291/1 hrsz, kivett beépítetlen terület

6. A 3547 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan (Szennyvíztisztító telep) céljára a telekszomszédos ingatlanok:

- 6.1. 021/29 hrsz, szántó
 - 6.2. 021/30 hrsz, szántó
 - 6.3. 3548/2 hrsz, kivett humusztaroló csarnok
7. Piliscsab „Klévív” néven ismert terület ingatlanjai:
- 7.1. 1303 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.2. 1307 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.3. 1308 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.4. 1311 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.5. 1312 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.6. 1313 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.7. 1314 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.8. 1317 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.9. 1319 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.10. 1320 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.11. 1321 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.12. 1322 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.13. 1325 hrsz, kivett beépítetlen terület
 - 7.14. 1326 hrsz, kivett beépítetlen terület

Régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezet

1. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Piliscsaba területén

1.1. Kálvária-domb: 080/4, 1724/22, 1724/23, 1725, 1724/6, 1724/7, 1724/8, 1724/9, 1724/24

1.2. Rác-völgy:058

1.3. Belterület:1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1330, 1332, 1333, 1335/1, 1336/1, 1336/2, 1336/3, 1336/4, 1338/1, 1338/2, 1338/4, 1338/5, 1338/6, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1639, 1306, 1307, 1308, 1309, 1297, 1298, 1300/2, 1300/3, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305

1.4. Tsz-major, Végső utca:2013, 2005, 2015, 1997, 1998, 1999, 1985, 1984, 2012, 2014, 030/9, 029, 028

2. Országos műemlékjegyzékben nyilvántartott védett ingatlanok

2.1. Templom tér 1. - Római katolikus templom - 1 hrsz, 2 hrsz

2.2. Szabadság tér - Nepomuki Szent János-szobor - 2 hrsz

2.3. Templom tér 7. -Vendéglő, egykori Klarissza-szállás, majd vendégfogadó -4/2-10 és 4/15-17 hrsz

2.4. Templom tér 13 . -Erdészeti hivatal -1243 hrsz

3. Műemléki környezet

Templom tér környezete: A 1, 2, 4/2-10 és 4/15-17 hrsz, 10, 63, 64/1 , 2138, 2139, 1241/3, 1242/4, 1242-1244, 1237, 1236/4, 1869-1870, 1871/1,2,3; 1872-75, 1880, 1882-1883 és a 2141-2143 hrsz –ek területe

NATURA 2000 és természetvédelmi területek

1. NATURA 2000 területek

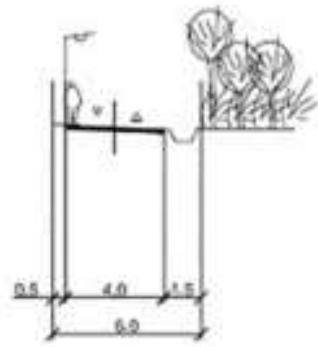
Piliscsaba Város külterületének alábbi részei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (N2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó területek:

1.1. A HUDI20009 kóddal Budai-hegység néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területhez tartoznak Piliscsaba alábbi telkei (hrsz):034, 036/2, 045/2, 045/4, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 054, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 082

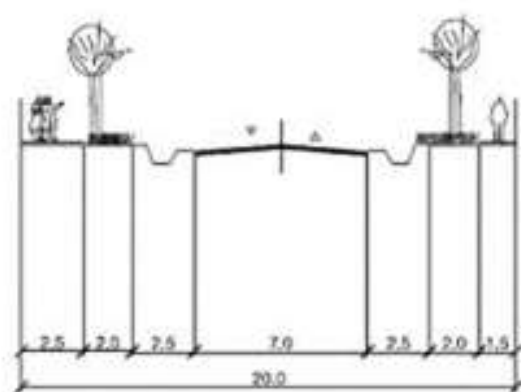
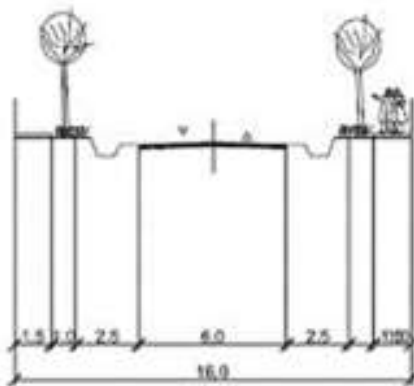
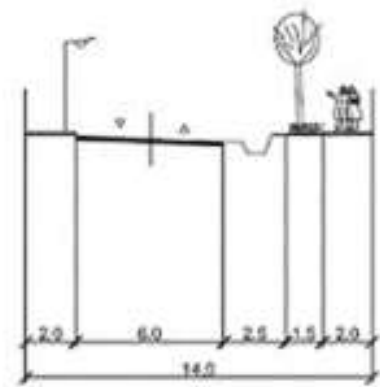
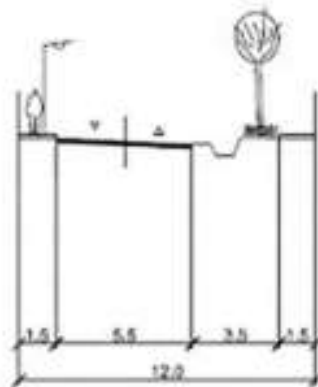
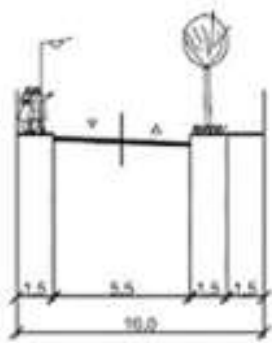
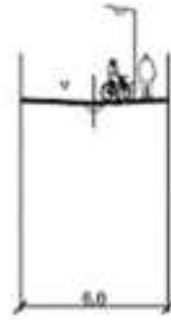
1.2. A HUDI20039 kóddal Pilis és Visegrádi-hegység néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területhez tartoznak Piliscsaba alábbi telkei: 091, 092, 093, 094/1, 094/2, 095, 096, 097, 098, 099/1, 099/2, 099/3, 099/4, 0100, 0101/2, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0104, 0105, 0106, 0108, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131/1, 0131/2

2. Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó országos jelentőségű természetvédelmi területek a 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján Piliscsaba Város külterületének alábbi telkei (hrsz) a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó országos jelentőségű természetvédelmi területek: 034, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 054, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 083, 084, 085/2-4, 085/6-9

Helyi utak mintakeresztmetszénei



Erdősor utca



Gksz/b jelű építési övezet Kenyérmezői patak menti területének mintakeresztmetszelve

1. keresztmetszelve

