

**Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelete**

**Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról**

Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (VII.5.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

Piliscsév község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 14/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelete, valamint e rendelet betartásával kell.

**2. Értelemző rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában: fekvő telek a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek (nem saroktelek).

**3. A rendelet mellékletei**

**3. §**

E rendelet mellékletei

1. melléklet: Piliscsév Község Szabályozási Terve
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata
4. melléklet: Sajátos jogintézmények

*II. Fejezet*  
*Szabályozási elemek*

**4. Kötelező szabályozási elemek**

**4. §**

- (1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:
- a) szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
  - b) építési övezet, övezet határa, jele.
- (2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
- a) közúti közlekedési terület (gyorsforgalmi út),
  - b) közúti közlekedési terület (főút),
  - c) közlekedési célú közterület (országos mellékút és helyi gyűjtőút),
  - d) közlekedési célú közterület (kiszolgáló út),
  - e) egyéb közlekedési terület (vasút),
  - f) vízgazdálkodási terület,
  - g) építési hely,
  - h) telek be nem építhető része,
  - i) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület.

**5. Más jogszabály által elrendelt korlátozó elemek**

**5. §**

- (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:
- a) nyilvántartott régészeti lelőhely,
  - b) helyi jelentőségű védett érték,
  - c) műemlék,
  - d) országos ökológiai hálózat,
  - e) erdők övezete,
  - f) vízminőség védelmi terület övezete,
  - g) Hidrogeológiai A védőövezet,
  - h) Hidrogeológiai B védőövezet,
  - i) Natura 2000 terület,
  - j) bányatelek határa.
- (2) Védőterületek, védősávok: közlekedési és közmű infrastruktúra elemek védősávja.

**6. Javasolt szabályozási elemek**

**6. §**

- (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
- a) javasolt telekhatár,
  - b) javasolt megszüntető jel,
  - c) irányadó építési oldalhatár.
- (2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

## 7. Tájékoztató elemek

### 7. §

A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) földrészlet határ,
- b) alrészlet határ,
- c) épület,
- d) szintvonal,
- e) művelési ág, minőségi osztály,
- f) helyrajzi szám,
- g) országos közút és helyi gyűjtőút tengelye,
- h) vasút tengelye,
- i) térségi elektromos vezeték (132 kV),
- j) térségi földgázelosztó vezeték,
- k) tervezett kerékpárút,
- l) vasútállomás.

## 8. Védőterületek, védőtávolságok

### 8. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.
- (2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység elhelyezését lehetővé tévő funkciójú/rendeltetésű épület/építmény nem helyezhető el.
- (3) A 20 kV-os középfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A 132 kV nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A térségi földgázvezeték tengelytől mért 46-46 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (6) A nagynyomású gázvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (7) A nagyközépnomású gázvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (8) A középnomású gátvezeték tengelytől mért 4-4 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

### *III. Fejezet*

#### *Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*

## 9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

### 9. §

(1) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló,
- c) Z: zárt sorú,
- d) K: kialakult.

(2) Kialakult beépítés módú az a telek, ahol e rendelet elfogadásakor, jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő, de a telken belül az (1) a)-c) pontjától eltérően elhelyezkedő épület(ek) áll(nak).

(3) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

- a) Az előkert méretét:
  - aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2 telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni,
  - ab) ha nincs kialakult állapot, akkor 5,0 méternek kell tekinteni,
  - ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – 0 méternek kell tekinteni,
  - ad) magánút felől 0 méternek kell tekinteni.
- b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele.
- c) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén,
  - ca) kialakult beépítésnél: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épület esetén a meglévő érték,
  - cb) új épület elhelyezésénél: 4,0 méter.
- d) A hátsókert mértéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.

(4) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(5) Saroktelkek oldalhatáros beépítése esetén, amikor az építési hely a közterülettel határos, ott nyílás nyitható, és előkertet kialakítani nem kötelező.

(6) Lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be.

(7) Amennyiben egy területen a javasolt telekhatárral jelölt telekosztás nem a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár mentén valósul meg, vagy egy adott területen módosulnak a szabályozási terven ábrázolt telekhatárok: ott az építési helyet értelemszerűen a kialakult telekhatártól kell értelmezni, az építési hely a telekhatárral együtt mozgatható.

(8) Az O/Z jelű beépítési módnál - oldalhatáros beépítési mód alkalmazása esetén - a terület speciális adottságaira tekintettel a telkek beépítési módjára az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

- a) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete: kialakult,
- b) 14-16 méter telekszélesség esetén az oldalkert mérete: 3 méter,
- c) 16 méternél nagyobb telekszélesség esetén az oldalkert mérete: 4 méter,

d) meglévő oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert mérete: a jogszerűen meglévő, az ingatlan nyilvántartásban szereplő épületnek meglévő érték.

(9) Az O/Z jelű beépítési módnál zárt sorú beépítés esetén, a zárt sorúan csatlakozó épületrész legfeljebb 10 méter mélységű lehet, az ehhez csatlakozó udvari szárny oldalhatáron állóan helyezhető el. Amennyiben a szomszédos ingatlanon meglévő épület van, a beforduló épületrészen (udvari szárny) tűzfalat kell kialakítani.

(10) Fekvőtelek esetén: a hátsó kert minimális mérete 3 méter. Ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége nem éri el 9 métert, akkor az épület 3 méter előkert elhagyásával telepíthető. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter.

## **10. Magánutakra vonatkozó rendelkezések**

### **10. §**

(1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú és max. 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú és max. 8 telket kiszolgáló magánút esetén 8 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(3) A lakó/gazdasági/vegyes/különleges övezetet kiszolgáló 100 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(4) A mezőgazdasági/erdő övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:

- a) a szabályozási terven jelölt érték
- b) a szabályozási terven nem jelölt esetben: minimum 6 méter.

## **11. A telekalakítás általános szabálya**

### **11. §**

Telekigényes közműlétesítmény és magánút számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni.

### **12. §**

Meglévő, már beépült területen, amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható és az övezeti előírások szerint beépíthető, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

## **12. A közművekre vonatkozó rendelkezések**

### **13. §**

Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

#### **14. §**

A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

#### **15. §**

Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

#### **16. §**

Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni

#### **17. §**

Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendők.

#### **18. §**

Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

#### **19. §**

A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

#### **20. §**

A gazdasági területek kivételével 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

#### **21. §**

Belterületen a villamosenergia, valamint elektronikus hírközlési hálózat létesítése vagy meglévő rekonstrukciója során a földkábeles kialakítástól csak indokolt esetben (pl. aránytalan nagy költségek) lehet eltérni

#### **22. §**

A különleges övezetek esetében, ha hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az OTÉK szerint hiányos közművesítettség is elfogadott.

#### **23. §**

A teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

#### **24. §**

A gazdasági területeken a közüzemi csatornahálózat kiépítését követően a közüzemi hálózatra történő rákötés kötelező.

### **13. Gépjárműelhelyezés a település területén**

#### **25. §**

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

#### **26. §**

Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, a zöldfelületek közvetlen terhelésének megakadályozása végett. Az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba

#### **27. §**

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, 300 m<sup>2</sup>-nél kisebb kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén az OTÉK által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

### **14. Sajátos jogintézmények**

#### **28. §**

(1) Telek be nem építhető részeként jelölt területen belül épület, építmény nem építhető.

(2) A telken belül zöldfelületként kialakítandó területen épület nem építhető.

(3) A telken belül zöldfelületként kialakítandó terület a gyalogos és gépjárművel történő közlekedés céljára megszakítható.

(4) A telken belüli zöldfelületként kialakítandó területre vonatkozó követelmény: háromszintű növényzet.

#### *IV. Fejezet*

### ***Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények***

#### **15. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme**

#### **29. §**

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.

(4) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

## **16. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

### **30. §**

Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m<sup>2</sup>-ére:

- a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
- b) legalább 40 db cserje, valamint
- c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

## *V. Fejezet*

### *Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények*

## **17. Pavilon jellegű építmények**

### **31. §**

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

## **18. Állattartás céljára szolgáló épületek**

### **32. §**

Új nagy létszámú, nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

## **19. Egyéb épületek, építmények**

### **33. §**

Lakóterületen az oldalhatáros beépítési mód esetén az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra kell építeni.

### **34. §**

Konténer falusias lakóterületen és vegyes területen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen max. 180 napig elhelyezett konténer).

### **35. §**

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építés idejére létesíthető.

## *VI. Fejezet*

### *Övezeti előírások – beépítésre szánt területekre*



## **20. Beépítésre szánt területek**

### **36. §**

(1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján az alábbi helyi építési övezetekre tagolódik:

- a)* lakóterület (L),
- b)* vegyes terület (V),
- c)* gazdasági terület (G),
- d)* különleges terület (K).

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

### **37. §**

Ahol a szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

## **21. Falusias lakóterületek (Lf)**

### **38. §**

(1) Lakóterületen (Lf):

- a)* 700 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken maximum 2 lakó és 1 nem lakó rendeltetési egység helyezhető el (max. 3 rendeltetési egység),
- b)* 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken maximum 1 lakó és 1 nem lakó rendeltetési egység helyezhető el (max. 2 rendeltetési egység).

(2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket egy épülettömegben kell elhelyezni.

### **39. §**

Lakóterületen (Lf) mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 50%-án helyezhető el.

## **22. Gazdasági területek (G)**

### **40. §**

A gazdasági terület a településen a sajátos építési használata szerint lehet:

- a)* kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- b)* egyéb ipari gazdasági terület (Gip).

### **41. §**

Gazdasági területen (Gksz, Gip) a beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

### **42. §**

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati és tulajdonosi lakás együttesen) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 50%-át.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen (Gip) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

### **23. Különleges terület (K)**

#### **43. §**

A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területet határozza meg:

- a) Különleges temető terület (K-T),
- b) Különleges sport és szabadidős terület (K-Sp),
- c) Különleges idegenforgalmi terület (K-If),
- d) Különleges pincefalu terület (K-Pf).

#### **44. §**

A különleges területen (K) a beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

#### **45. §**

Különleges területen (K) az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 15 méteres magasságig.

#### **46. §**

A K-Pf jelű pincefalu övezetben prэшáz csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben legfeljebb 40 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű (max.80 m<sup>2</sup> összes szintterületű) épület helyezhető el.

### *VII. Fejezet*

#### *Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területekre*

#### **47. §**

A beépítésre nem szánt terület az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

- a) közlekedési terület (KÖ),
- b) közmű terület (Közm),
- c) zöldterület (Z),
- d) erdőterület (E),
- e) mezőgazdasági terület (M),
- f) vízgazdálkodási terület (V),
- g) különleges terület (Kb).

## **24. Közlekedési területek (KÖ)**

### **48. §**

A közlekedési területek tagolása a településen:

- a) gyorsforgalmi út területe KÖu-1,
- b) főút területe KÖu-2,
- c) országos mellékút és helyi gyűjtőút területe KÖu-3,
- d) kiszolgáló út területe KÖu-4,
- e) egyéb közlekedési terület (kötőpályás közlekedési terület, vasút) KÖe.

### **49. §**

Új utak és utcák kialakításánál a közlekedési területen legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

## **25. Közmű terület (Közm)**

### **50. §**

A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

### **51. §**

A közműterületen, amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 1 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

## **26. Zöldterületek (Z)**

### **52. §**

A zöldterületek tagolása a településen: közpark (Zkp).

### **53. §**

Zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani

## **27. Erdőterületek**

### **54. §**

Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és a használat szerint:

- a) védelmi célú erdő (Ev),
- b) egyéb erdő (Ee).

### **55. §**

A védelmi célú erdőben (Ev) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, egyéb műtárgyak, kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

## **28. Mezőgazdasági területek (M)**

### **56. §**

A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:

- a) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
- b) általános mezőgazdasági terület (Má),
- c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).

### **57. §**

Mezőgazdasági területen (M) az elsődleges rendeltetés a mezőgazdasági rendeltetés, ezért önmagában lakóépület nem helyezhető el a területen.

### **58. §**

Mezőgazdasági területen (M) a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximálisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át, de a területen legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

### **59. §**

Általános mezőgazdasági területen (Má) az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m,
- c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m.

### **60. §**

Általános (Má) és tájgazdálkodási (Mt) mezőgazdasági területen a technológia célú építmények magassága max. 25 méter lehet.

### **61. §**

Kertes mezőgazdasági (Mk) terület beépítésénél az OTÉK előírásai alkalmazandók.

### **62. §**

A kertes mezőgazdasági területen (Mk) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén épületet elhelyezni nem lehet.

## **29. Vízgazdálkodási területek (V)**

### **63. §**

A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a szabályozási terven jelölt 3-3 ill. 6-6 méteres parti sávot szabadon kell hagyni.

### 30. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

#### 64. §

A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása a településen:

- a) Különleges idegenforgalmi terület (Kb-If),
- b) Különleges pincefalu terület (Kb-Pf).

#### 65. §

A beépítésre nem szánt különleges területeken (Kb) az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

#### 66. §

A beépítésre nem szánt különleges területeken (Kb) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén épületet elhelyezni nem lehet.

#### 67. §

A Kb-Pf jelű pincefalu övezetben présház csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben legfeljebb 40 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű (max.80 m<sup>2</sup> összes szintterületű) épület helyezhető el.

### VIII. Fejezet


#### Záró rendelkezések

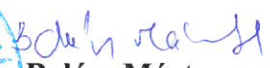
#### 68. §

Hatályát veszti a PILISCSÉV KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (Egységes szerkezetben a 6/2009.(V.26.), a 7/2010.(VI.29.), az 5/2012.(II.11.), a 8/2014.(VII.18.), a 10/2017.(XI.08.), a 14/2017.(XII.13.), a 7/2020. (XII.14.), 8/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelettel) című 17/2004. (XII. 20.) önkormányzati rendelet.

#### 69. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

  
**Kozsftkány Rokolya Bernadett**  
polgármester

  
**Balázs Márta**  
jegyző

  
**Kihirdette: Balázs Márta**  
jegyző

Piliscsév, 2023. december 29.

1. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1\_melleklet\_a\_rendelethez\_szabalyozasi\_terv\_Piliscsev.pdf elnevezésű  
fájl tartalmazza.)

**Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata**

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																																									
Övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek											az épület megengedett					a telek																							
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett legnagyobb					legkisebb / legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuellátási mértéke és módja																								
		területe	szélesség		mélység	területe	szélesség		mélység	beépítettsége		szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület magassága	homlokzat magassága			párkány magassága																							
			min.	max.			min.	max.		terepszint alatt	terepszint felett				min.	max.																									
		min. (és / vagy max. *)								%		%		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		Ém		m		közmuves ítétség																					
		m <sup>2</sup>		m		m		m <sup>2</sup>		m		%		%		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		Ém			m																				
min.		max.		min.		max.		min.		max.		min.		max.		min.		max.		m																					
Tt_min		Tt_max		Tsz_min		Tsz_max		Tm		Tt_b		Tsz_b		Tm_b		B_a		B_ta*		B_tf		B_tf*		SZ_tm		SZ_tm*		Z_min		Z_max		Ém		Hm		Pm		Élp		Km	
Lf-1	O	550			400			35		30		40		3		6																				teljes					
Lf-2	O	650			500			35		30		40		3		6																		teljes*							
Lf-3	O	400			350			35		30		40		3		6																teljes*									
Lf-4	O/Z	250			K			35		30		40		3		4,5																teljes									
Lf-5	O	1000			900			35		30		40		3		6																teljes*									
Lf-6	O/Z	300			200			35		30		40		3		4,5																teljes*									
Lf-7	O	800			700			35		30		40		3		6																teljes*									
Vt-1	O/Z	300			250			55		50		20		3		6																teljes									
Vt-2	O/Z	400			250			45		40		20		3		6																teljes									
Vt-3	K	K			K			K		K		K		K		K																hiányos									
Vt-4	SZ	5000			5000			45		40		30		K		6																teljes									
Gksz-1	SZ	3000			3000			50		50		20		3		11,5																teljes									
Gksz-2	O	1000			600			50		50		20		3		7,5																teljes									
Gksz-3	SZ	1500			1000			50		50		20		3		7,5																teljes									
Gksz-4	O	3000			3000			50		50		20		3		9,5																teljes									
Gksz-5	SZ	1500			1500			50		50		20		3		7,5																teljes									
Gip-1	SZ	2500			1000			30		30		40		3		6,5																hiányos									
K-T	SZ	1000			1000			40		40		40		3		9																teljes									
K-Sp-1	SZ	3000			2500			20		20		50		3		6,5																részleges*									

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI**

K-Sp-2	SZ	5000			300 0		10	10		50	3	6,5						teljes*
K-Sp-3	K	5000			300 0		30	30		40	3	9,5						teljes*
K-If-1	SZ	3000			200 0		30	30		30	3	9,5						teljes*
K-Pf-1	Z	100			80		40	40		40	2,5	4,5						részleges*
K-Pf-2	Z	20			K		K	K		K	2,5	4,5						részleges*
Köu-1	SZ	-			-			5		-	3	9						részleges
Köu-2	SZ	-			-			2		-	3	7						részleges
Köu-3	SZ	-			-			2		-	3	6						részleges
Köu-4	SZ	-			-			2		-	3	6						részleges
Köe	SZ	-			-			5		-	3	9						részleges
Közm	SZ	-			-			10		-	-	7						részleges
Zkp	SZ	-			-			3		70	3	6						hiányos
Ev	-	-			-			0		-	-	-						hiányos
Ee	-	-			-			0,5		-	-	7						hiányos
Mk***	O	400			720			3		60	3	6						hiányos
Má-1	SZ							3		-	-	7,5						hiányos
Má-2	-							0		0								
Mt-1	SZ							3		60	-	4,5						hiányos
Mt-2	-							0		0	-	-						
V	SZ	-			-			3		-	-	4,5						hiányos
Kb-If-1	O	1000			100 0			10		40	3	6						részleges*
Kb-If-2	SZ	2 000			2 000, 00			5		40	3	9,5						részleges*
Kb-Pf-1	Z	800			800		3	3		80	2,5	4,5						részleges*
Kb-Pf-2	Z	600			600		3	3		80	2,5	4,5						részleges*
K - kialakult																		
* A Kálvária u. és Vasút sor mentén a lakóövezetekben az előírt közművesítettség mértéke részleges közművesítettség.																		
**A különleges övezetek esetében, ha hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az OTÉK szerint hiányos közművesítettség is elfogadott.																		





3. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z)  
3\_melleklet\_a\_rendeletehez\_\_az\_elhelyezhető\_es\_tiltott\_rendeltetések\_Piliscsev.pdf elnevezésű  
fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez

**Sajátos jogi intézmények**

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
Elővásárlási jog		Hrsz: 3321-3325, 3329-3356, 3311-3318, 3319/1-2, 230-236, 238-244, 229, 3304-3307.		
Kisajátítás		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel ill. helyi közpark céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Helyi közút céljára történő lejegyzés		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel (azaz szabályozási vonallal) érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Helyi közpark céljára történő lejegyzés		<b>A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közpark céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan</b>		
Településrendezési kötelezés (telken belül - háromszintes növényállománnyal - kötelezően kialakítandó zöldfelület)		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen		Hész. 28. §

## Végső előterjesztői indokolás

Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján, Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (VII.5.) önkormányzati rendelete szerint biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnereinek véleményei bekérésével, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítészeti Iroda; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/; Légi közlekedési hatóság, /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár, Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály/; Katonai légügyi hatóság /Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelemért felelős miniszter /Honvédelmi Minisztérium, Honvédelmi Miniszter/; Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság; Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; továbbá Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat; Dorog Város Önkormányzata, Leányvár Község Önkormányzata; Keszthely Község Önkormányzata, Pilisszántó Község Önkormányzata; Pilisvörösvár Város Önkormányzata; Piliscsaba Város Önkormányzata; Pilisjászfalu Község Önkormányzat véleményének kikérésével alkotta meg helyi építési szabályzatát. Jelen helyi építési szabályzat hatálybalépésével egyidejűleg Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének A Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2004. (XII.20.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.