

Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról

Piliscsév Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 64. § szerinti véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott szervek véleményének kikérésével, Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (VII.5.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

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 településképp 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

1 A bevezető a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

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 vezetékek (132 kV),
- j) térségi földgázelosztó vezetékek,
- 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 középvezetékű 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 gázvezeték 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) ²Az előkert mérete:
 - aa) ³az utcában jellemzően kialakult állapot, 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, kivéve a K-Pf jelű pincefalu övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,
 - ab) ha nincs kialakult állapot, akkor az előkert minimum 5,0 méter,
 - ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert minimum 0 méter,
 - ad) magánút felől az előkert minimum 0 méter.
- b) Az oldalkert mérete szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele.
- c) ⁴Az 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) ⁵A hátsókert mérete a 25 méternél kisebb mélységű telek esetében minimum 3 méter, 25 méternél nagyobb telekmélység esetén az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter.
- e) ⁶A Szőlő sorra nyíló építési telkek esetében az aa) pontban foglaltaktól eltérően az előkert minimum 5 méter azzal, hogy az épület elhelyezésekor nem elvárt a kialakult állapothoz való illeszkedés.
- f) ⁷A tömbbelsőben magánút mellett kialakuló fekvőtelek esetén a hátsókeretet nem kell tartani (hátsókert minimum 0 méter) azzal, hogy a beépítés az utcai beépítéshez illeszkedjen.

2 A 9. § (3) bekezdés a) pontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

3 A 9. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VI. 18.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

4 A 9. § (3) bekezdés c) pontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

5 A 9. § (3) bekezdés d) pontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

6 A 9. § (3) bekezdés e) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése iktatta be.

7 A 9. § (3) bekezdés f) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése iktatta be.

g) ⁸A tömbbelsőben magánút mellett kialakuló fekvőtelek esetén az előkert minimum 3 méter.

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

(5) Saroktelek 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 figyelembevételével és ún. 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 értéke.

(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 hátsókert 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.

(11)⁹ A K-Pf jelű pincefalu övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevételével – hézagosan is elhelyezhetők.

(12)¹⁰ Az Lf-8 jelű építési övezetben:

- a) az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető,
- b) oldalkert mértéke minimum 3 méter.

(13)¹¹ Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkerti határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető.

8 A 9. § (3) bekezdés g) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése iktatta be.

9 A 9. § (11) bekezdését a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VI. 18.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

10 A 9. § (12) bekezdését a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 2. § (4) bekezdése iktatta be.

11 A 9. § (13) bekezdését a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

10. Magánutakra vonatkozó rendelkezések

10. §

- (1) Magánút Piliscsév közigazgatási területén bárhol kialakítható.
- (2)¹² A lakó//vegyes/különleges övezetet kiszolgáló magánút legkisebb szélessége:
- a) legfeljebb 50 méter hosszú és maximum 4 telket kiszolgáló magánút esetén 5 méter,
 - b) legfeljebb 100 méter hosszú és maximum 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) ¹³a szabályozási terven jelölt érték,
 - b) ¹⁴a szabályozási terven nem jelölt esetben minimum 6 méter,
 - c) ¹⁵kertes mezőgazdasági területre vezető és legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút legkisebb szélessége 3 méter.
 - d) ¹⁶a Homoki dűlő és 3501 hrsz ingatlan, valamint a tervezett mezőgazdasági út által határolt területen a tömbbelsőben magánútról nyíló önálló lakótelek nem alakítható ki. Ebben a tömbben magánút csak a kertes mezőgazdasági övezet feltárására alakítható ki.

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. §¹⁷

Piliscsév területén nyulványos telek kialakítható.

12 A 10. § (2) bekezdése a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

13 A 10. § (4) bekezdés a) pontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

14 A 10. § (4) bekezdés b) pontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

15 A 10. § (4) bekezdés c) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdése iktatta be.

16 A 10. § (4) bekezdés d) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdése iktatta be.

17 A 12/A. §-t a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

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 m²-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 m²-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 m²-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 építményszíntípusokra vonatkozó sajátos követelmények

17. Pávilon jellegű építmények

31. §

Pávilon 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 m²-nél nagyobb építési telken maximum 2 lakó és 1 nem lakó rendeltetési egység helyezhető el (max. 3 rendeltetési egység),
- b) 700 m²-nél kisebb építési telken maximum 1 lakó és 1 nem lakó rendeltetési egység helyezhető el (max. 2 rendeltetési egység).

(2)¹⁸ Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket - az Lf-9 jelű övezet kivételével - 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),

¹⁸ A 38. § (2) bekezdése a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

- 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 sajátosságaiknak, 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. §¹⁹

A K-Pf jelű pincefalu övezetben présház csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben összesen bruttó **40 m²**, legfeljebb **80 m²** hasznos alapterületű épület helyezhető el. A 80 m² -be nem kell beleszámítani a terepszint alatti épület, pince területét.

VII. Fejezet

19 A 46. § a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VI. 18.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

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 m² 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.

29.²⁰ Vízgazdálkodási területek (V-1, V-2)

63. §²¹

(1) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében a szabályozási terven jelölt 3-3, illetve 6-6 méteres parti sávot szabadon kell hagyni.

(2) A vízgazdálkodási terület V-2 jelű övezetében épület nem helyezhető el.

30. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

64. §

A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása a településen:

- a) Különleges idegenforgalmi terület (Kb-If),
- b) ²²Különleges pincefalu terület (Kb-Pf),
- c) ²³Különleges idegenforgalmi terület (Kb-If),
- d) ²⁴Különleges pincefalu terület (Kb-Pf),
- e) ²⁵Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En).

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 prэшáz csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben legfeljebb 40 m² bruttó alapterületű (max.80 m² összes szintterületű) épület helyezhető el.

20 A 29. alcím címe a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

21 A 63. § a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

22 A 64. § b) pontja a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

23 A 64. § c) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

24 A 64. § d) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

25 A 64. § e) pontját a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

67/A. §²⁶

(1) A Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület, naperőműpark telepítésére alkalmas övezet. Az övezetben elhelyezhetők a naperőmű napelemei és a naperőmű üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények.

(2) A Kb-En övezetben a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen.

(3) A Kb-En övezetben az élővilág védelme érdekében kizárólag matt antireflexiós bevonattal rendelkező napelemek helyezhetők el, továbbá olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.

VIII. Fejezet **Záró rendelkezések**

68. §²⁷

69. §

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

26 A 67/A. §-t a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

27 A 68. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

1. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez²⁸

(A melléklet szövegét a(z) szabályozási terv 2026.05.27.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

28 Az 1. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																											
Övezeti jel / kód	a telek																	az épület megengedett								a telek	
	beépítési módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb						beépíthető legkisebb			megengedett legnagyobb						legkisebb / legnagyobb						leghasznosabb pontja	közhasznosított terület és módja			
		terület		szélessége		mélysége		terület	szélessége	mélysége	beépítettség			szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület magassága	homlokzat magassága	párkány magassága									
		min. (és / vagy max.*)									terepszint alatt		terepszint felett						min. és / vagy max.								
		m ²		m		m	m ²	m	m	%	%	m ² / m ²	Ém	m		m		m		m							
		min.	max.	min.	max.									min.	max.	min.	max.	min.	max.		min.	max.					
		T _{min}	T _{max}	T _{min}	T _{max}	T _{min}	T _{max}	T _{min}	T _{max}	T _{min}	T _{max}	B _{ta}	B _{ta} *	B _{tf}	B _{tf} *	S _{zm}	S _{zm} *	Z _{min}	Z _{min} *	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*		

29 A 2. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

	Lf-6	O/ Z	300				20 0			35	3 0			4 0	3	4, 5					teljes*
	Lf-7	O	800				70 0			35	3 0			4 0	3	6					teljes*
	Lf-8	O	700				70 0			35	3 0			4 0	3	6					teljes*
	Lf-9	O	650				50 0			35	3 0			4 0	3	6					teljes*
	Vt-1	O/ Z	300				25 0			55	5 0			2 0	3	6					teljes
	Vt-2	O/ Z	400				25 0			55	5 0			2 0	3	6					teljes
	Vt-3	K	K				K			K	K			K	K	K					hiányo s
	Vt-4	SZ	5000				50 00			45	4 0			3 0	K	6					teljes
	Gksz -1	SZ	3000				30 00			50	5 0			2 0	3	11, 5					teljes
	Gksz -2	O	1000				60 0			50	5 0			2 0	3	7, 5					teljes
	Gksz -3	SZ	1500				10 00			50	5 0			2 0	3	7, 5					teljes
	Gksz -4	O	3000				30 00			50	5 0			2 0	3	9, 5					teljes
	Gksz -5	SZ	1500				15 00			50	5 0			2 0	3	7, 5					teljes
	Gip- 1	SZ	2500				10 00			30	3 0			4 0	3	6, 5					hiányo s
	K-T	SZ	1000				10 00			40	4 0			4 0	3	9					teljes
	K- Sp-1	SZ	3000				25 00			20	2 0			5 0	3	6, 5					részleg es*
	K- Sp-2	SZ	5000				30 00			10	1 0			5 0	3	6, 5					teljes*
	K- Sp-3	K	5000				30 00			30	3 0			4 0	3	9, 5					teljes*
	K-If- 1	SZ	3000				20 00			30	3 0			3 0	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
	Köz m	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-1	SZ	-				-				3			-	-	4,5					hiányos
	V-2	-	-				-				0			-	-	-					-
	Kb-If-1	O	1000				1000				10			40	3	6					részleges*

Kb-If-2	SZ	2 000				2 000,00			5			40	39,5					részleges*
Kb-Pf-1	Z	800				800		3	3			80	2,45					részleges*
Kb-Pf-2	Z	600				600		3	3			80	2,45					részleges*
Kb-En	SZ	5000				5000		10	10			10	2,65					hiányos
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.																		
*** OTÉK 29. § szerinti épület elhelyezés																		

3. melléklet a 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez³⁰

(A melléklet szövegét a(z) 3 melléklet a rendelethez _ az elhelyezhető és tiltott rendeltetések Piliscsév Rt mód 2026 05 27.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

30 A 3. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (III. 27.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (IV. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet a Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VI. 10.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

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

Sajátos jogi intézmények

A	B	C	D	E
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		A Rendezési Terv Tervlapja alapján, valamennyi helyi közpark céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan		
Településrendezési kötelezés (telken belül - háromszintes növényállomány - kötelezően kialakítandó zöldfelület)		A Rendezési Terv Tervlapján jelölt helyen		Hész. 28. §