

**Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendelete**

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pilisszántó község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hatósági Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítész, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Közép-Duna - völgyi Vízügyi Hatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Főváros Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Pest Megyei Önkormányzata véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével készült, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos állapotán alapul.

1. A rendelet hatálya

2. §

(1) E rendelet hatálya Pilisszántó Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet mellékletei:

1. melléklet: Pilisszántó Község Szabályozási terve, belterület és zártkert, A3-as szelvényeken, M=1:2000

2. melléklet: Pilisszántó Község Szabályozási terve, teljes közigazgatási terület, 2 db 60x135 cm-es szelvény, M=1:5000
3. melléklet: Sajátos jogintézmény, elővásárlási jog

(3) E rendelet függelékei:

1. függelék: Természetvédelmi oltalom alatt álló értékek jegyzéke
2. függelék: Országos értékvédelem védelem alatt álló ingatlanok jegyzéke
3. függelék: Helyi értékvédelemre javasolt ingatlanok jegyzéke
4. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
5. függelék: Utak tervezési osztályba sorolása
6. függelék: Mintakeresztszelvények
7. függelék: Szintkülönbség áthidalása és növénytelepítés kialakítása a Gksz-2 és a Gip-e jelű építési övezetekben

2. Fogalomértelmezés

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. fekvőtelek: olyan sarokteleknek nem számító telek, amelynek homlokvonala hosszabb, mint a telekmélység, és a telekmélysége nem éri el a 30 métert.
2. kézműipari rendeltetés: olyan üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.
3. közterület zöldfelületként fenntartandó része: a szabályozási terven ekként jelölt terület, amelyen a közterület rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy fenntartani. Területén kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal ellátható.
4. külterületi építés helye: a beépítésre nem szánt területen fekvő teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).
5. külterületi előkert: a beépítésre nem szánt területen fekvő teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), és az építési határvonal (előkerti határvonal), valamint a külterületi oldalkertje(i) által határolt része.
6. külterületi oldalkert: a beépítésre nem szánt területen fekvő teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.
7. külterületi hátsókert: a beépítésre nem szánt területen fekvő telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonal (hátsókerti határvonal), valamint a külterületi oldalkertje(i) által határolt része.
- 7a. ¹ telek beépítési szélessége: a teleknek az előkerti építési határvonalánál/ külterületi előkerti határvonalánál mért szélessége. Saroktelek esetén a rövidebb előkerti építési határvonalnál/ külterületi előkerti határvonalnál mért szélesség.
8. tevékenység bemutatásával egybekötött, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetés: olyan gazdasági tevékenységi célú épület vagy tevékenység, amelynek látogatók számára megnyitott épületésze, területe van, ahol az ott folytatott tevékenységet, termékeket kiállítás, látványműhely jellegben megtekinthetik.

¹ Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.

9. zárványtelek: olyan telek, amelynek közterülettel vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúttal közös telekkhatára nincs.

3. A belterület határának módosítása

4. §

A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. §

- (1) Közterület csak a szabályozási terven rögzített szabályozás szerint alakítható ki.
- (2) Újonnan szabályozott közutak kiépítése során figyelembe kell venni a 6. függelék szerinti mintakeresztszelvényeket.
- (3) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú utcaként építhető ki.
- (4) A közlekedési területeken, meglévő növényzet hiányában
- a) zárt rendszerű vízelvezetés esetén
 - aa) 8-10 m szabályozási szélességnél egy oldali fasor
 - ab) 10 m feletti szabályozási szélességnél két oldali fasor
 - b) nyílt rendszerű, árkos vízelvezetés esetén
 - ba) 13-15 m szabályozási szélességnél egy oldali fasor
 - bb) 15 m feletti szabályozási szélességnél két oldali fasor
- telepítendő egységes növényanyagból maximum 8 m-es tőtávolsággal, amennyiben a közművezetékek elhelyezkedése lehetővé teszi.
- (5) A fasorok létesítéséhez fa-egyedenként legalább 2,5 m²-nyi burkolatlan felületet, vagy legalább 1,2 m széles zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Közterületen bármilyen okból elhalt, illetve kivágott fák pótlásáról a fák 1 m magasságban mért kerületének megfelelő kerület-mennyiségű előnevelt fák telepítésével kell gondoskodni. A fapótlási kötelezettség a fa kivágásában érdekeltet terheli.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. Országosan védett épített értékek

6. §

- (1) Az országosan védett épületeket és műemléki környezetüket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Műemléki környezet területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

5. Régészeti területek

7. §

- (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

6.²

8. §³

9. §⁴

7.⁵

10. §⁶

8.⁷

11. §⁸

12. §⁹

9.¹⁰

13. §¹¹

IV. Fejezet

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ÉS TÁJKÉP VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. §

-
- 2 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 3 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 4 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 5 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 6 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 7 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 8 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 9 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 10 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.
- 11 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

(1) A település területén nemzetközi és országos jelentőségű védett természeti területek találhatók. E területeken a vonatkozó hatályos törvények rendelkezései érvényesítendők.

(2) A természeti értékek védelme érdekében a szabályozási terv helyi természetvédelemre javasolt vízmosásként jelöli a Határréti árok vízmosásos területét.

(3) A természet védelméről szóló törvény szerinti természetközeli állapotú vizes élőhelyként kell figyelembe venni a szabályozási tervben vízgazdálkodási területként jelölt vízfolyásokat, vízmosásokat.

(4) A vízfolyás mentén a telek be nem építhető, kötelezően beültetendő részét a szabályozási terv jelöli. E területek jelentős része országos, illetve helyi jelentőségű ökológiai folyosó.

(5) Az (4) bekezdés szerinti területen

- a) épület, építmény, burkolat nem helyezhető el,
- b) a meglévő fás növényállományt védeni kell, az elhalt növényzet pótlásáról gondoskodni kell,
- c) fás növényállomány híján a területsávok a vízparti növénytakarások jellemző puhafás növényzetével, talajmegkötő, terjedő tövű cserjékkel telepítendők be,
- d) beépítésre nem szánt területen kizárólag vegyszermentes, extenzív gazdálkodás, fenntartás folytatható.
- e) a terepfelszín törmelék és szennyezés-mentességéről gondoskodni kell,
- f) a terület fenntartása és a növénytelepítések során a vízparti karbantartó sávra vonatkozó hatályos rendelkezések előírásait be kell tartani.

(6) Vízmosást, árkot feltöltetni, a víz útját elzárni nem szabad, a feltöltést, elzárást az eredeti állapotára vissza kell állítani.

(7) Patakpart, vízmosás rendezése során a teljes vízgyűjtő területét figyelembe véve kell megoldani a víz veszélytelen továbbszállítását, a víz-visszatartási lehetőségek megoldási igényével.

(8) Forrás körül a 10 méteres védőterületet, illetve a forrásfogalás területét mint hidraulikai belső övezetet kell figyelembe venni.

(9) A felhagyott bányaterületek a településrendezési tervben feltüntetett területhasználatnak megfelelő rekultivációs terv alapján rekultiválandók.

(10) A szabályozási terv jelöli a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet.

(11) A szabályozási terv jelöli a helyi tájképvédelemre javasolt területet. E terület településkép, illetve kilátás és rálátás szempontjából érzékeny.

(12)¹²

(13)¹³

(14)¹⁴

12 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

13 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

14 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

(15) A helyi tájképvédelemre javasolt területen 10 cm-nél nagyobb törzs-átmérőjű fát kivágni – kivéve a gyümölcsfákat és a kiszáradt egyedeket – kertészeti szakvéleménnyel alátámasztott növény-egészségügyi, valamint élet- és vagyonvédelmi okból lehet, vagy épület helyén az építésre vonatkozó építési engedély vagy igazolás birtokában lehet.

(16) A kivágott fák pótlásáról – a fák 1 m magasságában mért kerületének megfelelő kerület-mennyiségű előnevelt fák telepítésével – a telek tulajdonosának gondoskodnia kell. A fapótlásban nem vehetők figyelembe a nem fává növező örökzöldek.

V. Fejezet **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

10. A környezet védelmének általános előírásai

15. §

(1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2) A település igazgatási területén a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést, valamint
- c) kizárja a környezetkárosítást.

Levegőtisztaság-védelem

16. §

(1) Légszennyezést okozó helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a területre érvényes határértékeket.

(2) A település területén jelentős légszennyezéssel járó tevékenység nem folytatható.

Föld- és talajvédelem

17. §

(1) A termőtalaj védelme érdekében a földmunkák végzésekor a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell:

- a) a kitermelt humuszt és altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni az újrahasznosításig,
- b) a földmozgás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos talaj kiporzás elleni védelmről gondoskodni kell (takarás, nedvesítés, fű telepítése),
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) Telek és út kialakítása során úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő az eróziós kártételek, valamint a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

(3) A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek művelése során az eróziós és deflációs károk megelőzése érdekében a talajvédelemről (művelési ág helyes megválasztása, mezővédő fásítás, stb.) gondoskodni kell.

Vízminőség-védelem

18. §

(1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédő-szer csurgalékvíze nem kerülhet.

(3) A szennyvizek elvezetésére és kezelésére vonatkozó további rendelkezéseket a 28. § tartalmazza.

(4) A szabályozási terv jelöli a vízfolyás, vízmosás mentén a telek be nem építhető, kötelezően beültetendő részét. Ezeken a területeken a 14. § (4)-(5) bekezdéseinek előírásait be kell tartani.

(5) Vízfolyások, vízelvezető árkok és tó folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos, vagy a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(6) A vízfolyások és a tó természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni.

Zaj- és rezgésvédelem

19. §

Zajt, illetve rezgést előidéző, meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

Hulladékgazdálkodás

20. §

Hulladéklerakó telep - a zöldhulladék gyűjtésére szolgáló terület kivételével -, illetve veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

VI. Fejezet

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

11. Katasztrófavédelem

21. §

A tűzivíz-ellátást biztosítani kell.

12. Védőterületek, védőtávolságok

22. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő,
- d) természetközeli folyó és állóvizek.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A Szabályozási terven feltüntetett, a természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es, illetve tavak partjától számított 100 m-es védőtávolságon belül új építmények elhelyezése tilos, kivéve

- a) a Szabályozási terven jelölt építési övezetek esetében,
- b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.

VII. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

23. §

Az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési céljainak megfelelően a szabályozási terv rögzíti

- a) az önkormányzat elővásárlási jogával
- b) a telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett területek lehatárolását.

13. Elővásárlási jog

24. §

A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

14. Telekalakítás

25. §

(1) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.

(2) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(3) A tervezett közterület szabályozás végrehajtásával kapcsolatos telekhatár rendezés során a telekalakítás akkor is elvégezhető, ha a kialakuló telek – megengedett legkisebb telekméretre, megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az övezet előírásaitól eltérnek.

- (4) Beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen fekvőtelek nem alakítható.
- (5) Beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen zárványtelek nem alakulhat ki.
- (6) A település közigazgatási területén új nyeles telek nem alakítható.
- (7) Kialakult zárványtelek megközelítése céljából magánút alakítható ki.
- (8) Beépítésre szánt területen újonnan kialakításra kerülő magánút - a gazdaság terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánutak kivételével -, továbbá a kertes mezőgazdasági övezetek, a Kb-K jelű és a Kb-tu jelű beépítésre nem szánt különleges övezetek területén és a zöldterületi övezetek területén lévő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb
 - a) legfeljebb 5 telek kiszolgálása, és 80 m-nél nem hosszabb út esetén 3,0 m-nél,
 - b) 6-10 telek kiszolgálása, vagy 80 m-nél hosszabb út esetén egyirányú szakaszon 3,0 m-nél, kétirányú szakaszon 6,0 m-nél,
 - c) 10-nél több telek kiszolgálása esetén 12,0 m-nél.
- (9) Gazdaság terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánút telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie.
- (10) A 80 méteres hosszt meghaladó zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.
- (11) Közforgalom elől elzárt magánút önálló helyrajzi számon nem létesíthető.
- (12) Telekcsoport újraosztás a Szabályozási terven –T– jellel jelölt területre kizárólag egyidejűleg történhet.
- (13) A Szabályozási terven –T– jellel jelölt területen lévő kötelező szabályozási vonalaknak megfelelő közterületet a telekcsoport újraosztása során kell kialakítani.

VIII. Fejezet **KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI**

15. Közművek létesítésére vonatkozó általános előírások

26. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
 - a) vízellátás,
 - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközlés
 hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) településképi megjelenésre,

- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességű vagy annál szélesebb utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

16. Vízellátás

27. §

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető.
- (2) A külterület beépítésre szánt területének valamint a belterület és külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

17. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

28. §

- (1)¹⁵ A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása vagy annak a talajvízbe juttatása a település teljes területén tilos.

¹⁵ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

(2)¹⁶ A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.

(3)¹⁷ Beépítésre szánt területen építeni csak a teljes közműellátás biztosításával lehet.

(4)¹⁸ A vízminőség-védelmi övezet által érintett beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíznek a környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül ki kell építeni
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ca) ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (a tisztított vizet sem szabad a talajba szikkasztani vagy közvetlenül a talajvízbe vezetni).
 - cb) ha az egyéb előírások nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármilyen távolságra is van az

(5)¹⁹ Pilisszántó teljes közigazgatási területe nyílt karszt területen fekszik, ezért a vízminőség-védelmi övezet által nem érintett beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíznek a környezet károsítása nélküli kezeléséhez szintén a (4) bekezdésben leírtak teljesítése szükséges.

(6)²⁰ Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

(7)²¹ A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150 m, a szennyvízátelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) védelem nélkül 150 m,
- b) búzárral ellátva 20 m,

16 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

17 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (3). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

18 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (4). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

19 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (5). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

20 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (6). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

21 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (7). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

- c) vagy hatásvizsgálat alapján megállapított egyedi méret.
A kijelölt védőtávolságon, hatásterületen belül új épületet elhelyezni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(8)²²

(9)²³

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

29. §

(1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig és arra a befogadó kezelője befogadói nyilatkozatot ad.

(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a befogadó nyilatkozatnak megfelelően a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
- b) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
- c) az átereszméret víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

19. Villamosenergia ellátás

30. §

(1)²⁴ Klímaváltozás okozta hatáskompensálás érdekében, területgazdálkodási okokból a villamosenergia hálózat építményeit az (2)-(6) bekezdés szerint kell telepíteni.

22 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 9. § (1). Hatálytalan: 2021. VIII. 12-től.

23 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 9. § (1). Hatálytalan: 2021. VIII. 12-től.

24 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2017. XII. 20-tól.

(2)²⁵ Műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen és beépítésre szánt új fejlesztési területen az üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója - figyelembe véve az egyes föld feletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, - valamint új hálózat építése esetén a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– föld feletti kivitelezés esetén egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(6)²⁶ Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

20. Földgázellátás

31. §

Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

21. Megújuló energiatermelő létesítmények

32. §

(1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

- a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen,
- c) az a) és b) pontok teljesítésével sem telepíthető
 - ca) műemléki környezetben
 - cb) ²⁷helyi értékvédelmi területen
 - cd) egyéb védelem alatt álló területeken
 - ce) tájképvédelmi területen
 - cf) ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja.

(2) Háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó közcélú erőmű telepítése, csak arra kijelölt különleges energiatermelő övezetben helyezhető el.

25 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 7. § (2). Hatályos: 2017. XII. 20-tól.

26 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 7. § (3).

27 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2017. XII. 20-tól.

22. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

33. §²⁸

(1) Klímaváltozás okozta hatáskompenzálás érdekében, területgazdálkodási okokból a vezetékes elektronikus hírközlés építményeit az (2)-(4) bekezdés szerint kell telepíteni

(2) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) Műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni akkor is, ha a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik. Az alépítményként elhelyezett védőcsőben más hírközlési hálózatok számára is helyet kell hagyni.

(4) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti vezetéssel is kivitelezhető,

- a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető.
- b) ha a villamosenergiaelosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti vezetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

34. §²⁹

A vezetékek nélküli szolgáltatás építményeinek elhelyezését a településkép védelméről szóló helyi rendelet szabályozza.

IX. Fejezet

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. Építmények elhelyezése, zöldfelületek kialakítása

35. §

(1) Két övezetbe illetve építési övezetbe eső telkek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paramétereit szerint kell figyelembe venni, a telkek adott övezetbe eső részének megfelelően.

(2) Beépítésre nem szánt területen fekvő telken az övezetben megengedett beépítés feltétele, hogy a telkek az építési szabályoknak megfelelően kialakított legyen és közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen. A telkek

²⁸ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 9. § (1). Hatályos: 2017. XII. 20-tól.

²⁹ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2017. XII. 20-tól.

megközelíthetőnek tekintendő akkor is, ha a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3,0 m széles, vízfolyás fölött átvezetett hídon kapcsolata van.

(3) Az épületmagasság megállapítása során a részletes övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság mértéke növelhető az alábbi hányadossal:

legfeljebb 6,0 m magasságú, nem az épület hosszoldalán álló két oromfal homlokzati felületének, valamint az épület valamennyi homlokzata vízszintesen mért hossza összegének hányadosával.

(4) Az építési helyen vagy a külterületi építés helyén kívül cső jogszerűen meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen, illetve a külterületi építés helyén belül bővíthető, ha az megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

(5)³⁰ Ha a sarokteleknek az a telekhatára, amelyre az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely/külterületi építés helye illeszkedne egyben közterületi telekhatár is, és a sarokteleknek a beépítési szélessége nem éri el a 20 métert, akkor azon az oldalon az előkert/külterületi előkert mérete 0 m.

(6) A település közigazgatási területén nem helyezhető el

a) ³¹

b) zárt konténer (a felvonulási épületként vagy közcél, közfeladat érdekében elhelyezett konténer kivételével).

(7)³²

(8)³³ Lakókocsi csak a lakóterületen helyezhető el a telken belül, az előkert kivételével. A lakókocsi csak megőrzése, tárolása céljából helyezhető el, lakófunkcióra életvitelszerűen nem használható.

(9) Üzemanyag töltő állomás kizárólag a 42. § (3) bekezdése szerinti esetben helyezhető el.

(10) Az építési övezetekben, a kertes mezőgazdasági övezetekben és a beépítésre nem szánt különleges övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen illetve a külterületi építés helyén belül helyezhetők el, kivéve:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy;

b) hulladéktartály tároló 2,0 m homlokzatmagasságig illetve 4 m² alapterületig;

c) a kerti építmények, a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.

(11)³⁴ A kerti építmények közül a lábon álló kerti tető alapterülete a 20 m²-t nem haladhatja meg és az előkertben/külterületi előkertben nem helyezhető el, kivéve a (11a) bekezdés szerinti esetet.

(11a)³⁵ A lábon álló kerti tető a kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a külterületi előkertben is elhelyezhető, ha a telek az utcától 15%-nál nagyobb mértékben emelkedik.

30 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.

31 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 9. § (2). Hatálytalan: 2021. VIII. 12-től.

32 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 11. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

33 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (1).

34 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

35 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

(12) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag- folyadék- és gáztároló nem létesíthető a lakó övezetekben.

(13) A kertes mezőgazdasági övezetekben gáztároló csak terepszint alatti kialakításban lehet.

(14) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

(15) A belterületen kívül a közutak mentén építmény (kerítés, közmű műtárgy is) az út tengelyétől számított legkevesebb 4-4 méteres távolságban helyezhető el.

(15a)³⁶ Beépítésre szánt területen és a kertes mezőgazdasági területen a 8 méter, vagy annál kisebb szabályozási szélességű közutak menti telkek gépkocsibehajtásra szolgáló kapuit a telekhatártól hátrahúzva kell kialakítani. A hátrahúzást legalább 6 méter hosszban, a telekhatártól mért legalább 2 méter távolságra kell kialakítani.

(16) Az övezetekben a meghatározott legkisebb zöldfelület mértékébe a víz- és légáteresztő burkolatok nem számíthatók be, a természetes vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.

(17)³⁷

(18)³⁸

(19) A 30 férőhelynél nagyobb parkoló kialakításánál a parkoló összterületének 25 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló felületeket legalább 15 m² területű zöldfelületi egységek, zöldsávok tagolják. Ezekbe a felületekbe a parkolók létesítésénél kötelezően telepítendő (4 parkoló helyenként 1 db közepes, vagy nagy lombkoronájú fa) fák elhelyezhetők.

24. Tereprendezés, rézsú, támfal, kerítés

36. §

(1)³⁹ Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sohol nem haladhatja meg a 1,5 métert, kivéve,.

- a) az Üh, Kb-k, Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4, Mk-5 jelű övezetekben dombház esetén, amely legfeljebb egy szintet tartalmazhat,
- b) ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(2) 10%-nál kisebb lejtésű terepen az épülethez csatlakozó terepszint legfeljebb 50 cm feltöltéssel alakulhat ki.

36 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2025. II. 20-tól.

37 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 11. § (2). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

38 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 11. § (3). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

39 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

(3) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a telek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása az adott beépítettségnek megfelelő kiterjedésben megengedett, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban nem térhet el.

(4) Tereprendezés az építési helyen/külterületi építés helyén kívül kizárólag az előkertben/külterületi előkertben az épület, a garázs megközelítése érdekében lehetséges.

(5) Az Lf-2 és Lf-3 jelű építési övezetekben, terepszint alatti garázs megközelítése érdekében a megengedett legkisebb zöldfelület mértékének 15%-áig, de legfeljebb 80 m² területen az eredeti terepszinttől lefelé mért legfeljebb 1,5 méter mély bevágás alakítható ki az előkertben és az oldalkertben, amennyiben az oldalkert a 10 %-nál nagyobb lejtésű telek alacsonyabb oldalára esik, úgy, hogy a szomszédos telekhatártól mért 1 méter széles sávban a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

(6)⁴⁰ Az előkertben/külterületi előkertben a telken elhelyezhető és meg is lévő rendeltetési egységek után egy-egy legfeljebb 20 m² területű, a gépjárművel való behajtásnak megfelelő magasságú, de az útnál nem magasabb terepszint alakítható ki, amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán fekszik a telekhatárnál leszakadó legalább 1 méteres szintkülönbséggel alacsonyabban. Az így kialakított terepszintkülönbség áthidalása rézsúvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal oldható meg, kivéve, ha részletes övezeti előírás erről másként rendelkezik.

(7) Az építési helyen/külterületi építés helyén kívül, oldalkert/külterületi oldalkert és hátsókert/külterületi hátsókert építési határvonalától mért 2,0 m távolságon belül tereplépcső illetve kerti szabdlépcső elhelyezhető.

(8) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a rézsú és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(9) Amennyiben a telek és a közterület határának két oldalán terepszint különbség van, úgy a kerítést vasbeton tartószerkezetű támfalként kell kiépíteni, de a támfal és a kerítés tömör lábazatának együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.

(10) A kerítés magassága a járdaszinttől, vagy rendezett terepszinttől, a kerítés két oldalán meglévő terepszint különbség esetén a magasabb csatlakozó terepszinttől mérve legfeljebb 1,6 m lehet.

(11) A kerítések felületének a járdaszinttől, vagy a rendezett terepszinttől a kerítés két oldalán meglévő terepszint különbség esetén a magasabb csatlakozó terepszinttől mért 0,5 m és 1,6 m magasság közötti sávját – a kerítés síkjára merőleges irányban nézve - legalább 50 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani.

(12) 100%-ban át nem látható tömör kerítés csak termésköböl rakott, a járdaszinttől vagy a rendezett terepszinttől mérve legfeljebb 1,6 m magas fal lehet a lakóterületen belül olyan helyen, ahol meglévő, termésköböl rakott kerítésfalhoz csatlakozik.

(13) Tetővel fedett kukatároló a kerítéssel egybeépítve is létesíthető.

40 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

(14) Külterületen, beépítésre nem szánt területen, az Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetek kivételével csak drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető.

25. Terepszint alatti beépítés

37. §

(1)⁴¹ A terepszint alatti építmény, (ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik) épület alatt, épületen túlnyúlóan vagy épülettől függetlenül alakítható ki, a telken megengedett legnagyobb beépítettség mértékénél legfeljebb annak 25%-ával nagyobb mértékig.

(2) A terepszint alatti építmény az elő-, oldal- és hátsókert illetve a külterületi elő-, oldal- és hátsókert területébe nem nyúlhat be.

(3) A telek terepszint alatti beépítési mérték számításakor figyelembe kell venni:

- a) az épület alatti pinceszint,
- b) az épületen túlnyúló pinceszint,
- c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény szerkezeti falakkal együtt számított összes beépített bruttó területét.

26. Beépítés lejtős terepen

38. §

(1) Támfal garázs nem létesíthető. Lakóterületen a garázs csak a főépítmény részeként alakítható ki, máshol attól függetlenül is.

(2) Út hegyfelőli oldalán a terepszint alatti garázst úgy kell kialakítani, hogy a földtakarás a legkisebb vastagságnál is legalább 0,5 m legyen és a földtakarás felső síkja az eredeti terepet kövesse.

(3) Garázs rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben/külterületi előkertben elhelyezhető. Ha a teleknek az útra merőlegesen mért lejtése 10%-nál nagyobb, akkor a telekre vezető bejárat kapu telepítési szintje legfeljebb 20 cm-rel térhet el az út átlagos szintjétől.

(4) Út lejtő felőli oldalán önálló garázs magastetőjének gerincmagassága a lejtő felőli oldalon a rendezett terepcsatlakozás legalacsonyabb szintjétől mérve nem haladhatja meg a 6 métert.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

27. A falusias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai

39. §

41 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 4. §.

(1) A falusias lakóterület építési övezetei lakóépületek, a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális és
- h) sport

rendeltetést tartalmazhat, ha a övezet részletes előírásai másként nem rendelkeznek.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb két főépítmény helyezhető el, melyek közül egy lehet lakó rendeltetésű.

(4) A falusias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb két lakás és egy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteiben a (2) b) és c) pontjai szerinti rendeltetés akkor helyezhető el, ha egy lakó rendeltetési egység már létesült, vagy azzal egy időben létesül a telken.

(6) A falusias lakóterület építési övezeteiben telepengedély köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. Telep bejelentés köteles valamint a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető.

(7) A falusias lakóterület építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyeződést) okozó tevékenységi célú,
 - b) a Vörösmarty és a Kossuth Lajos utcáról nyíló telkek kivételével a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenységi célú,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló önálló parkoló, vagy garázs,
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, és járműmosó tevékenységi célú
- építmény nem létesíthető.

(8) A falusias lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény elhelyezhető.

(9) A falusias lakóterület építési övezeteiben, a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsonak-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsonak hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni.

(10) A falusias lakóterület építési övezeteiben lejtős terepen az épületnek a lejtő felőli homlokzatmagassága (Hm)

- a) 0-10% lejtés esetén 5,0 m,
- b) 10%-nál nagyobb lejtés esetén 5,5 m

lehet, de az épület egészére számított épületmagasság ez esetben sem haladhatja meg a 4,5 métert.

28. A falusias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

40. §

(1)⁴² A falusias lakóterület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit az 1. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	1. táblázat	a kialakítható telkek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége* (m)	legkisebb mélysége (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épületmagasság (m)	
3	Lf-1	720	16 m	-	O (Z)	30%	37. § szerint	4,5	50%
3a	Lf-1*	500	-	-	-	30%		4,5	40%
4	Lf-2	900	16 m	-	O	30%		4,5	60%
5	Lf-2*	640	16 m	-	O	30%		4,5	60%
6	Lf-3	720	16 m	35	O	30%		4,5	60%
7	Lf-3*	640	16 m	28	O	30%		4,5	60%

** kivéve telekgyesítés és telekhatár-rendeítés esetén

(2)⁴³ Az Lf-1 és Lf-1* jelű építési övezetben az olyan telken,

a) amely 300 m²-nél kisebb területű vagy

b) ⁴⁴amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 10,0 m-t és az átlagos telekszélessége sem éri el a 12 métert
nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.

(3)⁴⁵ Az Lf-1 jelű építési övezetben a Kossuth Lajos utca mentén kivételesen zárt sorú beépítési mód szerint is elhelyezhető az épület, ha meglévő, zárt sorúan épült épülethez csatlakozik.

(4) Az Lf-1 jelű építési övezetben az előkert mérete

a) a Kossuth Lajos utcáról és a Vörösmarty utcáról nyíló telkek esetébe a Hegyalja utca becsatlakozástól északra 0,0 m, és ez egyben kötelező építési vonal is,

b) a Vörösmarty utcáról nyíló telkek esetébe a Hegyalja utca becsatlakozástól délre 6,0 m,

c) ⁴⁶A Nadhumni utca keleti oldalán és a Vihony köz keleti oldalán nyíló telkek esetében 0,0 méter, de a főépítmény az utcai telekhatártól mért 5 méteren belül nem állhat, azonban a 36. § (6) bekezdés szerinti gépjármű tárolásra alkalmas felület alatt tároló építmény kialakítható,

42 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (1).

43 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2019. V. 2-től.

44 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

45 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (3).

46 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

d) ⁴⁷egyéb esetekben az utcában többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult átlagos méret.

(5)⁴⁸ Az Lf-1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4,5 m. Az olyan telek esetében, amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 14 métert, az oldalkert szélessége 4,0 méterre csökkenthető, de az épületmagasság ez esetben nem lehet nagyobb 4,0 méternél.

(6) Az Lf-1 jelű építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve

- a) a 20,0 m-nél kisebb mélységű telkeket, amelyek esetében a hátsókert mérete 4,0 m,
- b) ⁴⁹

(7) Az Lf-1 jelű építési övezetben a lakó rendeltetésű főépület a megengedett beépítettség mértékéből

- a) 720 m²-es vagy annál kisebb telken a megengedett beépítettség mértékét, de legfeljebb 130 m²-t
- b) 720 m²-nél nagyobb és 1000 m²-nél kisebb telken a megengedett legnagyobb beépítettség 60%-át
- c) 1000 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 200 m²-t használhat ki.

Az a)-c) pontokban meghatározott alapterület 20 %-os mértékben kiegészülhet a főépülethez csatlakozó egyszintes fedett-nyitott térrel (pl: fedett terasz, nyitott szín)

(7a)⁵⁰ Az Lf-1 jelű építési övezetben amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán helyezkedik el és az út és az előkerti építési határvonal szintkülönbsége több mint 3,0 m, úgy a 36. § (1) bekezdés szerinti végleges feltöltés mértéke legfeljebb 2,5 m lehet, aminek az áthidalását rézsúvval és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal lehet megoldani.

(7b)⁵¹ Az Lf-1* jelű építési övezetben az építési hely

- a) az északi telekhatárhoz illeszkedik,
- b) a déli telekhatártól 3 méter távolságra elmarad
- c) a keleti és a nyugati telekhatártól 3 méter távolságra elmarad, kivéve, ha bármelyik oldalon meglévő szomszédos épülethez közvetlenül csatlakozik.

(7c)⁵² Az Lf-1* jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt javasolt magánút kialakításával kapcsolatos telekhatár rendezés során a telekalakítás akkor is elvégezhető, ha a kialakuló telek – megengedett legkisebb telekméretre, megengedett legnagyobb beépítettségre, megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó, és a (7b) bekezdés b) pontja szerinti - paraméterei az övezet előírásaitól eltérnek.

47 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

48 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (4).

49 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (6). Hatálytalan: 2019. V. 2-től.

50 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (6). Hatályos: 2019. V. 2-től.

51 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (6). Hatályos: 2019. V. 2-től.

52 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (6). Hatályos: 2019. V. 2-től.

(8) Az Lf-2 és Lf-2* jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 m, és ez egyben kötelező építési vonal is, kivéve a Nyárfá utcának a Diófa utca és a Kapusznýica utca közötti szakaszán, ahol a kialakult előkert építési vonal a kötelező építési vonal.

(9) Az Lf-2 és Lf-2* jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4,5 m.

(10) Az Lf-2 és Lf-2* jelű építési övezetben a hátsókert mérete 8 m.

(11) Az Lf-2 és Lf-2* jelű építési övezetben az előkert építési határvonaltól mért 15 méteren túl, az oldalhatártól mért 3 méteren belül elhelyezkedő épületnek vagy épületrésznek a 3 méteren belüli oldalhatár felé néző homlokzatmagassága legfeljebb 4,0 m lehet.

(12) Az Lf-2 és Lf-2* jelű építési övezetben a lakó rendeltetésű főépület a megengedett beépítettség mértékéből

- a) 800 m²-es vagy annál kisebb telken a megengedett beépítettség mértékét, de legfeljebb 140 m²-t
- b) 800 m²-nél nagyobb és 1000 m²-nél kisebb telken a megengedett legnagyobb beépítettség 60%-át
- c) 1000 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 200 m²-t használhat ki.

Az a)-c) pontokban meghatározott alapterület 20 %-os mértékben kiegészülhet a főépülethez csatlakozó egyszintes fedett-nyitott térrel (pl: fedett terasz, nyitott szín)

(13)⁵³ Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az olyan telken, amelynek beépítési szélessége nem éri el a 12,0 métert, nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.

(14) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az előkert mérete⁵⁴

- a) ⁵⁵a Hársfa utca mindkét oldalán 3,0 m, de új épület előkert felőli homlokzatának – nyúlványos telek kivételével - az utcai telekhatártól mérve legfeljebb 5 m-re kell állnia,
- b) a Vörösmarty utcáról nyíló telkek esetében 5,0 m,
- c) máshol 5,0 m, ami egyben kötelező építési vonal is.

(15)⁵⁶ Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4,5 m.

(16)⁵⁷ Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben a hátsókert mérete 8,0 m.

(17)⁵⁸ Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben a lakó rendeltetésű főépület a megengedett beépítettség mértékéből

53 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (7). Hatályos: 2019. V. 2-től.

54 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (8). Hatályos: 2019. V. 2-től.

55 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (8). Hatályos: 2019. V. 2-től.

56 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (9). Hatályos: 2019. V. 2-től.

57 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (10). Hatályos: 2019. V. 2-től.

58 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 5. § (11). Hatályos: 2019. V. 2-től.

- a) 720 m²-es vagy annál kisebb telken a megengedett beépítettség mértékét, de legfeljebb 130 m²-t
 b) 720 m²-nél nagyobb és 1000 m²-nél kisebb telken a megengedett legnagyobb beépítettség 60%-át
 c) 1000 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 200 m²-t használhat ki.

Az a)-c) pontokban meghatározott alapterület 20 %-os mértékben kiegészülhet a főépülethez csatlakozó egyszintes fedett-nyitott térrel (pl: fedett terasz, nyitott szín)

29. Az intézmény terület építési övezetének előírásai

41. §

(1) Az intézmény terület építési övezete a szabályozási terven Vi jellel jelölt övezet.

(2) A Vi jelű építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A Vi jelű építési övezetben elhelyezhető épület

- a) igazgatási, iroda;
 b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 e) az egyéb megengedett rendeltetésű épületen belül telkenként legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakó
 f) sport
 rendeltetést tartalmazhat.

(4) A Vi jelű építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) A Vi jelű építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

(6) A Vi jelű építési övezetben a telek teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be.

(7) A Vi jelű építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a 2. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	2. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség c* (m)	legkisebb mélység e* (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	
3	Vi	1000	35	-	Z	37,5%	37. § szerint	7,0	a be nem épített terület 50%-a

*kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendeztés esetén

(8) A Vi jelű építési övezetben az előkert mérete a Kossuth Lajos utca és az abból kiágazó mellékutcák mentén 0,0 m, máshol 5,0 m.

(9) A Vi jelű építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 m.

(10) A Vi jelű építési övezetben a tető hajlása 0 és 45 fok közötti lehet.

(11) A Vi jelű építési övezetben a Baross-Jurkovich kúriától északra és délre 10 méteren belül, nyugatra 30 méteren belül, keletre a Kossuth Lajos utcáig új épület nem helyezhető el.

(12)⁵⁹ A Vi jelű építési övezetben az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 2,5 métert.

30. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek általános előírásai

42. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésre szolgálnak.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátó,
 - c) a tevékenységgel összefüggő bemutató, kiállító,
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben üzemanyag töltő állomás csak akkor telepíthető, ha a telek a Településszerkezeti terven jelölt országos mellékútról közvetlenül megközelíthető és lakóterülettől mért távolsága legalább 100,0 m.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsonna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsonna hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni.

(6) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben a telekhatáron mérhető, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét.

31. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek részletes előírásai

43. §

(1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 3. táblázat tartalmazza.

⁵⁹ Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	3. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség e* (m)	legkisebb mélysége* (m)		beépítettég mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épületmagasság (m)	
3	Gksz-1	2000	35	kialakult, nem csökkenthető	O a délies oldalon	40%	40%	7,0	25%
4	Gksz-2	3000	40	70	SZ	30%	37. § szerint	6,0	30%

(2) A Gksz-1 jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 m.

(3) A Gksz-1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 5,0 m.

(4) A Gksz-1 jelű építési övezetben a hátsókert mérete 10,0 m.

(5) A Gksz-1 jelű építési övezetben a terepszint alatti építés csak az épület alatt történhet.

(6) A Gksz-1 jelű építési övezetben új épület homlokzatát téglá, vagy vakolat és téglá vegyes alkalmazásával kell kialakítani.

(7)⁶⁰

(8) A Gksz-2 jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 m, de a 11108 j. országúttól mért 20 méteren belül épület nem helyezhető el.

(9) A Gksz-2 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 7,0 m.

(10) A Gksz-2 jelű építési övezetben a hátsókert mérete 15,0 m.

(11)⁶¹

(12) A Gksz-2 jelű építési övezetben építmény elhelyezése érdekében történő tereprendezés csak bevágás lehet az építmény telepítéséhez szükséges mértékben. A szintkülönbség áthidalására rézsű és támfal teraszosan alkalmazható. Egy támfal magassága legfeljebb 3 méter lehet, hosszában legalább 20 méterenként törésponttal tagolni kell.

(13)⁶²

60 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 12. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

61 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 12. § (2). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

62 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 12. § (3). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

(14) A (12) bekezdés szerinti szintkülönbség áthidalás és növénytelepítés kialakítása során a 7. függelékot figyelembe kell venni.

32.⁶³

44. §⁶⁴

33. A hétfélig házas üdülő terület építési övezetének előírásai

45. §

- (1) A hétfélig házas üdülő terület építési övezete a szabályozási terven Üh jellel jelölt övezet.
- (2) Az Üh jelű építési övezet legfeljebb egy üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az Üh jelű építési övezetben elhelyezhető épület kizárólag üdülő rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az Üh jelű építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető.
- (5) Az Üh jelű építési övezetben a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsonna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsonna hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni.

(6) Az Üh jelű építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit az 5. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	5. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség c(m)*	legkisebb mélység (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	zöldfelületi mérték
3	Üh	1000	16 m	40 m	O	5%	37. § szerint	4,5	70%

*kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén

- (7)⁶⁵ Az Üh jelű építési övezetben az olyan telken.
- a) amelynek beépítési szélessége nem éri el a 10,0 métert, és az átlagos telekszélessége sem éri el a 12 métert, vagy
- b) amely 40 méternél hosszabb nyéllel rendelkező nyeles telek, nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni

63 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatálytalan: 2019. V. 2-től.

64 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatálytalan: 2019. V. 2-től.

65 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

(8) Az Űh jelű építési övezetben egy épület a 100 m² beépítést nem haladhatja meg. A megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni úgy, hogy az épületek közötti távolság nem lehet kisebb 16 méternél.

(9)⁶⁶ Az Űh jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 m.

(10) Az Űh jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4,5 m.

(11) Az Űh jelű építési övezetben a hátsókert mérete 8,0 m.

(12) Az Űh jelű építési övezetben lejtős terepen az épület lejtő felőli homlokzatmagassága (Hm)

a) 0-10% lejtés esetén 5,0 m,

b) 10%-nál nagyobb lejtés esetén 5,5 m

lehet, de az épület egészére számított épületmagasság ez esetben sem haladhatja meg a 4,5 métert.

(13)⁶⁷ Az Űh jelű építési övezetben amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán helyezkedik el és az út és az előkerter építési határvonal szintkülönbsége több mint 3,0 m, úgy a 36. § (1) bekezdés szerinti végleges feltöltés mértéke legfeljebb 2,5 m lehet, aminek az áthidalását rézsúvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal lehet megoldani.

34. A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteinek előírásai

46. §

(1) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetei sajátos céljuknak megfelelően a következők:

a) nagy kiterjedésű sportolási célú építési övezet, amit a szabályozási terv K-sp jellel jelöl,

b) szennyvíztisztító telep célú építési övezet, amit a szabályozási terv K-sze jellel jelöl,

c) turisztikai, bemutató gazdasági célú építési övezet, amit a szabályozási terv K-tg jellel jelöl.

(2)⁶⁸ A különleges beépítésre szánt terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 6. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	6. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség e(m)	legkisebb mélysége (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épületmagasság (m)	zöldfelületi mérték
3	K-sp	12.000	-	-	SZ	15%	-	7,00	80%
4	K-tg	2000	-	-	O	15%	37. § szerint	5,5*	70%
5	K-sze	1000			SZ	17%	0%	4,5	50%

*a közműmunkáláshoz kapcsolódó sajátos technológiai igényű építmény esetén legfeljebb 7,5 m

66 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete 2. §.

67 Beiktalta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 8. § (2). Hatályos: 2019. V. 2-től.

68 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 7. §.

A nagy kiterjedésű sportolási célú építési övezet előírásai

47. §

(1) A K-sp jelű építési övezet elsősorban a sportlétesítmények elhelyezésére szolgál

(2) A K-sp jelű építési övezetben elhelyezhető épület

- a) sport,
 - b) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) oktatási, nevelési
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-sp jelű építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

(4) A K-sp jelű építési övezetben a telek teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be.

(5)⁶⁹

(6)⁷⁰ A K-sp jelű építési övezetben az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 2,5 métert.

A turisztikai, bemutató gazdasági célú építési övezet előírásai

48. §

(1) A K-tg jelű építési övezet elsősorban a turizmus, vendéglátás, és a településen történetileg művelt közmegmunkálás, mészégetés hagyományait bemutató épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A turisztikai, bemutató célú építési övezetben elhelyezhető épület

- a) turisztikai,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) vendéglátó
- d) turisztikai jellegű szállás,
- e) oktatási, művelődési,
- f) közösségi szórakoztató, kulturális
- g) a tevékenység bemutatásával egybekötött, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-tg jelű építési övezetben a (2) g) pont szerinti rendeltetés csak 2000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el.

(4) A K-tg jelű építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

⁷⁰ Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.

(5) A K-tg jelű építési övezetben a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsatorna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsatorna hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni.

(6)⁷¹

(7)⁷²

(8)⁷³

(9)⁷⁴ A K-tg jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 m.

(10)⁷⁵ A K-tg jelű építési övezetben az oldalkert mérete 5,0 m.

(11)⁷⁶ A K-tg jelű építési övezetben a hátsókert mérete 8,0 m.

A szennyvíztisztító telep célú építési övezet előírásai

49. §

(1) A K-sze jelű építési övezet kizárólag a szennyvízkezelés építményei és kiszolgáló épületei elhelyezésére szolgál.

(2) A szennyvíztisztító telep célú építési övezetben a telek teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be.

(3) A K-sze jelű építési övezetben a telekhatár mentén 5 m szélességben 1 fasort és 1 cserjesort tartalmazó keretültetvényt kell kialakítani, a termőhelyi viszonyoknak és a környezetnek megfelelő növényfajtákból.

XI. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

35. A közlekedési és közmű terület előírásai

50. §

(1) A közlekedési és közmű terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telteken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak (sétányok), mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és

71 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 15. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

72 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 15. § (2). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

73 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 15. § (3). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

74 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 8. § (1). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

75 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 8. § (2). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

76 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2021. VIII. 12-től.

környezetvédelmi létesítményei, közúti építményei továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közmű területen belül 02/255 hrsz-ú telek területe önálló Köz jelű közmű övezetet alkot.

(3) A Köz övezetben a közművekhez tartozó műtárgyak és vízmű gépház helyezhető el.

(4) A közlekedési és közmű területen belül a 11108j. országos mellékút területe önállóan, országos mellékút közlekedési övezetként, a szabályozási terven Köz jellel jelölt övezetet alkot. A település többi közlekedési célú közterülete külön övezetbe nem sorolt, de a szabályozási terv színezéssel jelöli.

(5) A Köz jelű övezetben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken bármilyen építési tevékenység, bármilyen építmény elhelyezése, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírásai szerint történhet.

(6) A Köz jelű övezetben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken épület nem helyezhető el kivéve a buszmegállóhoz tartozó várakozót és a 35. § (7) bekezdés szerinti ideiglenes árusító pavilont.

(7) A Köz jelű övezetben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken a közterület felszíni alakítását, felújítását a környező beépítéssel összhangban kell megvalósítani, amelynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.

(8) A parkolást/rakodást az országos építési követelményeknek megfelelően kell megoldani.

(9) A tervezett M10 gyorsforgalmi utat, mint távlati infrastruktúra elemet a Szabályozási terv tengelyvonalával, védőtávolságaival és helybiztosításával jelöli. A helybiztosítással érintett területen épület nem létesíthető.

36. A zöldterület övezeteinek előírásai

51. §

(1) A zöldterület övezetei jellemzően növényzettel fedett, rekreáló és kondicionáló szerepet betöltő közterületek, közparkok, közkertek, egyéb zöldfelülettel fedett közterületek.

(2) A zöldterület övezetein közhasználat elől elzárt terület csak ideiglenesen alakítható ki.

(3) A zöldterület övezeteit, azok beépítési paramétereit a 7. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	7. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		beépített mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	
3	Zkp-1	-	-	-	SZ	1%	-	4,5	90%
4	Zkp-2	-	-	-	-	-	-	-	95%
5	Zkp-3	-	-	-	-	-	-	-	70%

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
6	Zkp-4				SZ	2%		3,5	70%

A Zkp-1 jelű övezet előírásai

52. §

(1) A Zkp-1 jelű övezet az Orosdy kastélyt körülvevő kert területe, amely közcélú szabadtéri használatra, pihenőkertként, kirándulóhelyként szolgál.

(2) A Zkp-1 jelű övezetben

- a) a telkek tovább nem oszthatók,
- b) a beépítettség mértéke az övezet teljes területére vonatkoztatva számítandó és csak a kastély telkén belül kihasználható,
- c) a kastély telkén belül kizárólag a kastély meglévő turisztikai, szállás rendeltetéséhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület helyezhető el,
- d) a kastély telkén kívül sétaút, szökőkút (az eredeti felújításaként vagy pótlásaként) fedett, nyitott esőbeálló, pavilon és a terület fenntartáshoz szükséges építmény, közmű az eredeti, történelmi kert rendszerét, kialakítását tiszteletben tartó zöldfelületi koncepció terv alapján, és annak megvalósulásával egyidejűleg helyezhető el,

A Zkp-2 jelű övezet előírásai

53. §

(1) A Zkp-2 jelű övezet az 558/1 hrsz-ú Öreg temető és a Kálvária területe, amely közcélú szabadtéri használatra, kegyeleti parkként és látvány-zöldfelületként szolgál.

(2) A Zkp-2 jelű övezetben

- a) a telek nem megosztható
- b) sétaút, a pihenőkert létesítményei és a terület fenntartáshoz szükséges építmény, közmű helyezhető el zöldfelületi koncepció terv alapján,
- c) épület, új sírjel nem helyezhető el,
- d) a szép régi sírjelek megőrzéséről gondoskodni kell,
- e) a zöldfelületnek fás növényállománnyal való fedettsége legalább 50%-ban megőrzendő.

A Zkp-3 jelű övezet előírásai

54. §

(1) A Zkp-3 jelű övezet a buszforduló és az Akácös környéke, amely rekreációs közcélú szabadtéri használatra, játék és pihenőkertként, illetve látvány-zöldfelületként szolgál.

(2) A Zkp-3 jelű övezet területén csak kerti út, játék, sport és pihenőkert, valamint a buszváráshoz kapcsolódó létesítmények, illetve a terület fenntartásához használatához szükséges építmények és a vízgazdálkodás építményei helyezhetők el.

(2a)⁷⁷ A Zkp-3 jelű övezet területén az országos ökológiai hálózat puffterületébe eső részen és a 11108 jelű út telekhatárától mért 35 méter széles sávban állattartó építmény is elhelyezhető úgy, hogy az állattartó építmények közül legfeljebb 2 db lehet épületnek minősülő, egyenként legfeljebb 25 m² alapterülettel.

(3) A Zkp-3 jelű övezet területének legalább 40%-a fás növényállománnyal fedettnek kell lennie.

(4) A Zkp-3 jelű övezet területén a közpark létesítése, átalakítása zöldfelületi koncepció terv alapján történhet.

A Zkp-4 jelű övezet előírásai

55. §

(1) A Zkp-4 jelű övezet a sziklaszínház környéke, amely közcélú szabadtéri használatra, kulturális rendeltetésű területként és látvány-zöldfelületként, valamint a felhagyott kőbányában szabadtéri színház és kápolna elhelyezésére szolgál.

(2) A Zkp-4 jelű övezetben a telek nem megosztható.

(3) A Zkp-4 jelű övezetben a meglévő kápolnán kívül elhelyezhető:

- a) a sziklaszínház üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges, épületnek nem minősülő építmény, közmű, világítás műtárgyai,
- b) ⁷⁸raktározás és mobil illemhely elhelyezése céljából, legalább részlegesen a sziklafalba süllyesztett, 50 m²-nél nem nagyobb alapterületű építmény,
- c) sétaút,
- d) kőomlás és lezuhanás elleni védekezés műtárgyai.

(4) Az övezetben a közműveken kívül bármilyen építményt elhelyezni kizárólag a teljes területre készített, geodéziai felmérésen alapuló rekultivációs és környezetrendezési terv alapján lehet, amelynek tartalmaznia kell a sziklaszínház és a kápolna környezetének rendezését, az építmények elhelyezését és a növénytelepítést.

37. Az erdőterület övezeteinek általános előírásai

56. §

(1) A település erdőövezetei a különböző rendeltetésű erdők fenntartására szolgálnak, a Földhivatal nyilvántartása és az Országos Erdészeti Adattár szerint meglévő erdőket és tervezett erdőterületeket tartalmaznak.

(2) Az Erdészeti Igazgatóság által távlati erdősítésre tervezett területeket a szabályozási terv jelöli. E területek a Földhivatalnál nyilvántartott adataiknak megfelelő hasznosításúak, a szabályozási terv annak megfelelő övezetbe sorolja. A távlati erdősítésre tervezett területeken a földhivatali nyilvántartásnak megfelelő hasznosítás korlátozás nélkül folytatható.

⁷⁷ Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.

⁷⁸ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 16. § (1). Hatályos: 2017. XII. 20-tól.

(3) Az erdőterület övezeteire vonatkozó előírások az Erdőtörvény rendelkezéseivel, a természet- és környezetvédelmi előírásokkal együtt érvényesek.

38. Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai

57. §

(1) A település erdőövezetei az elsődleges rendeltetés szempontjából az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) Ev-1: a védelmi rendeltetésű, védett erdő övezete
- b) Ev-2: a védelmi rendeltetésű, védő erdő övezete
- c) Eg: gazdasági rendeltetésű erdő övezete
- d) Ek: közjóléti rendeltetésű erdő övezete

(2) Az Ev-1 jelű övezetbe az országos jelentőségű védett természeti területek erdő területei tartoznak.

(3) Ev-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(4) Az Ev-1 jelű övezetben

- a) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes illetve természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó, erdőgazdálkodás csak a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével történhet;
- b) kizárólag az ismeretterjesztést, és a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el;
- c) a bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból, tájba illően kell kialakítani.

(5) Az Ev-2 jelű övezetbe talajvédelmi célokat szolgáló mezővédő erdősávok, illetve a vízmosásokat borító erdők tartoznak. Területükön az erdőgazdálkodás az elsődleges – talajvédelmi – rendeltetést szolgálja.

(6) Az Ev-2 jelű övezetben épület nem helyezhető el. Csak olyan létesítmények (közmű, távközlési létesítmények, erdei utak, stb.) építhetők, melyek nem zavarják az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében.

(7) Az Eg jelű övezetbe a gazdasági célokat, fatermelést szolgáló erdők tartoznak.

(8) Az Eg jelű övezetben épület nem helyezhető el, csak a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(9) Az Ek jelű övezetbe a közjóléti, turisztikai célokat szolgáló erdők tartoznak.

(10) Az Ek jelű övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények (kilátó, esőbeálló, sport és játszó területek berendezései) helyezhetők el az Erdészeti Igazgatóság előzetes engedélyével.

(11)⁷⁹ Az Ek jelű övezetben a beépítettség megengedett mértéke 0,5 %.

39. A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásai

⁷⁹ A második mondatot hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

58. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület övezetei a kertművelés és a hozzá tartozó építmények, elsősorban tárolást szolgáló gazdasági épületek elhelyezésére szolgálnak. Az övezetekbe a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területek tartoznak.

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kivételesen elhelyezhető lakóépület is, kizárólag a részletes övezeti előírásokban meghatározott előírások szerint.

(3) A kertes mezőgazdasági övezetekben állattartó építmény elhelyezhető.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, amennyiben az elhelyezni kívánt rendeltetés szennyvíz keletkezésével jár, a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsatorna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsatorna hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni. Épület elhelyezése esetén vezetékes ivóvíz hiányában a 27. § (2) bekezdés szerint kell eljárni.

(5) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem alakítható.

(6) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lejtős terepen az épületnek a lejtő felőli homlokzatmagassága (Hm)

c) 0-10% lejtés esetén 4,5 m, lakóépület esetén 5,0 m,

d) 10%-nál nagyobb lejtés esetén 5,0 m, lakóépület esetén 5,5m

lehet, de az épület egészére számított épületmagasság ez esetben sem haladhatja meg az övezetben előírt mértéket.

40. Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai

59. §

(1)⁸⁰ A kertes mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 8. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	8. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték
2	az építési övezet jelle	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség e(m)*	legkisebb mélysége (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épületmagasság (m)	
3	Mk-1	840	16	40	SZ	3%	37. § szerint	gazd.ép: 4,0 lakó ép: 4,5	90%
4	Mk-2	1000	16	40	SZ	3%			90%
5	Mk-3	2000	18	60	SZ	3%			90%
6	Mk-4	3000	20	100	SZ	3%			90%
7	Mk-5	900	16	35	O	7%		4,0	85%

*kivéve telekgyesítés és telekhatár-rende

(2) Az Mk-1 jelű övezetben

80 A 7. pontot beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

- a) gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- b) egy épület a 90 m² beépítést nem haladhatja meg.
- c) a megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni úgy, hogy az épületek közötti távolság nem lehet kisebb 16 méternél.

(3)⁸¹ Az Mk-1 jelű övezetben a külterületi előkert mérete 8,0 m kivéve a (3a) bekezdés szerinti esetet, a külterületi hátsóker mérete 6,0 m, a külterületi oldalkert mérete 3,0 m.

(3a)⁸² Az Mk-1 jelű övezetben az olyan saroktelek esetén, amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 20,0 métert, a hosszabbik közterületi telekhatárnál a külterületi előkert mélysége 3 méter.

(3b)⁸³ Az Mk-1 jelű övezetben amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán helyezkedik el és az út és az előkeri építési határvonal szintkülönbsége több mint 3,0 m, úgy a 36. § (1) bekezdés szerinti végleges feltöltés mértéke legfeljebb 2,5 m lehet, aminek az áthidalását rézsűvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal lehet megoldani.

(4) Az Mk-2 jelű övezetben az olyan telken,

- a) amely 1000 m²-nél kisebb területű vagy
- b) ⁸⁴amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 16,0 métert, épületet elhelyezni nem szabad.

(5) Az Mk-2 jelű övezetben az olyan telken,

- a) amely 1000 m² vagy annál nagyobb, és
- b) ⁸⁵amelynek a beépítési szélessége eléri a 16,0 métert, gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(6) Az Mk-2 jelű övezetben

- a) egy épület a 90 m² beépítést nem haladhatja meg.
- b) a megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni úgy, hogy a épületek közötti távolság nem lehet kisebb 16 méternél.

(7)⁸⁶ Az Mk-2 jelű övezetben a külterületi előkert mérete 10,0 m kivéve a (7a) bekezdés szerinti esetet, a külterületi hátsóker mérete 10,0 m, a külterületi oldalkert mérete 5,0 m.

(7a)⁸⁷ Az Mk-2 jelű övezetben az olyan saroktelek esetén, amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 25,0 métert, a hosszabbik közterületi telekhatárnál a külterületi előkert mélysége 5 méter.

(8) Az Mk-3 jelű övezetben az olyan telken,

-
- 81 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2018. X. 4-től.
 - 82 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (1).
 - 83 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (2). Hatályos: 2019. V. 2-től.
 - 84 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (3).
 - 85 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (4).
 - 86 Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2018. X. 4-től.
 - 87 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (5).

- a) amely 2000 m²-nél kisebb területű vagy
- b) ⁸⁸amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 18,0 métert, épületet elhelyezni nem szabad.

(9) Az Mk-3 jelű övezetben az olyan telken,

- a) amely 2000 m² vagy annál nagyobb és
- b) ⁸⁹amelynek a beépítési szélessége eléri a 18,0 métert,

gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Egy épület a 90 m² beépítést nem haladhatja meg. A megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni úgy, hogy az épületek közötti távolság nem lehet kisebb 18,0 méternél.

(10) Az Mk-3 jelű övezetben a külterületi előkert mérete 10,0 m, a külterületi hátsókert mérete 10,0 m, a külterületi oldalkert mérete 5,0 m.

(11) Az Mk-4 jelű övezetben lévő telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.

(12) Az Mk-4 jelű övezetben az olyan telken,

- a) amely 7000 m²-nél kisebb területű vagy
- b) ⁹⁰amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 20,0 métert, épületet elhelyezni nem szabad.

(13) Az Mk-4 jelű övezetben az olyan telken,

- a) amely 7000 m² vagy annál nagyobb területű és
- b) ⁹¹amelynek a beépítési szélessége eléri a 20,0 métert,

lakóépület, gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Egy épület a 200 m² beépítést nem haladhatja meg. A megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni.

(14) Az Mk-4 jelű övezetben egy telken legfeljebb 1 db lakóépület helyezhető el és az legfeljebb egy lakást tartalmazhat.

(15) Az Mk-4 jelű övezetben a külterületi előkert mérete 10,0 m, a külterületi hátsókert mérete 10,0 m, a külterületi oldalkert mérete 5,0 m.

(16)⁹² Az Mk-5 jelű övezetben az olyan telken,

- a) amely 800 m²-nél kisebb területű vagy
- b) amelynél az előkert és a hátsókert építési határvonalánál mért telekszélességek átlaga nem éri el a 12 métert

épületet elhelyezni nem szabad.

88 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (6).

89 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (7).

90 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (8).

91 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 11. § (9).

92 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

(17)⁹³ Az Mk-5 jelű övezetben az olyan telken,
a) amely 800 m² vagy annál nagyobb, és
b) amelynél az előkert és a hátsókerti építési határvonalánál mért telekszélességek átlaga eléri a 12 métert
gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(18)⁹⁴ Az Mk-5 jelű övezetben
a) egy épület a 90 m² beépítést nem haladhatja meg.
b) a megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni úgy, hogy az épületek közötti távolság nem lehet kisebb 16 méternél.

(19)⁹⁵ Az Mk-5 jelű övezetben
a) a külterületi előkert mérete 8,0 m,
b) a külterületi hátsókert mérete 10,0 m,
c) a külterületi oldalkert mérete 5,0 m, de a 14 méter beépítési szélességet el nem érő telek esetében az oldalkert szélessége 4,0 méterre csökkenthető.

41. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásai

60. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei a növénytermesztésre, az állattartásra és állattenyésztésre, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozásra és -tárolásra (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) valamint az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem alakítható.

42. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai

61. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 9. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	9. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség e(m)	legkisebb mélysége (m)		beépítettség mértéke	terezszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelületi mérték
3	Má-1	10.000			SZ	0,5%	37. § szerint	6,0	90%
4	Má-2	10.000	-	-	-	-	-	-	-
	Má-3	10.000	-	-	-	-	-	-	-

93 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

94 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

95 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2025. II. 20-tól.

(2) Az Má-1 jelű övezetbe elsődlegesen szántóföldi művelésű nagytelkes árutermelő hasznosítású területek tartoznak.

(3) Az Má-1 jelű övezetben a legalább

a) 10 ha területű szántó művelési ágba sorolt,

b) 1 ha területű gyümölcsös és kert művelési ágba sorolt,

minimum 50 m széles telken kizárólag gazdasági épület (termény- és géptároló, feldolgozó üzem, állattartást szolgáló épület) helyezhető el.

(4)⁹⁶

(5)⁹⁷

(6) Az Má-2 jelű övezetbe jellemzően természetközeli állapotú, természet- vagy környezetvédelmi okok miatt korlátozott hasznosítású, elsősorban gyepterület, nádgazdálkodást, állattartást célzó mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.

(7) Az Má-2 jelű övezetben állattartó és állatkifutó kivételével építmény nem helyezhető el.

(8) Az Má-3 jelű övezet környezet-, táj- és természetvédelmi célok elsőbbségét, vadállatok vonulását is biztosító mezőgazdasági övezet. Elsődlegesen gyepterület, állattartás és legeltetés céljaira szolgál.

(9) Az Má-3 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.

43. A vízgazdálkodási terület előírásai

62. §

(1) A vízgazdálkodási terület természetes vízfelületek, vízfolyások, vízmosások és árkok fenntartását szolgálja. A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V jellel jelölt övezetet alkot.

(2) Vízgazdálkodási területként bejegyzett területet (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(3) A V jelű övezet fenntartása, karbantartása során figyelembe kell venni a 14. § (6) bekezdés előírásait.

(4) A V jelű övezet karbantartásának céljára

a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén a meder szélétől min 6,0-6,0 m-es,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén a meder szélétől min 3,0-3,0 m-es,

c) tavak, tározók part éleitől min 6,0-6,0 m-es

mederkarbantartó sávot szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)

⁹⁶ Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 18. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 18. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

(5) A V jelű övezetben, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények valamint az ismeretterjesztést, és a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el zöldfelület-rendezési koncepció terv alapján.

(6)⁹⁸

44. A természetközeli terület előírásai

63. §

(1) A természetközeli terület a művelés alatt nem álló, természetes állapotában értéket képviselő területek fenntartására szolgál. A természetközeli terület a szabályozási terven Tk jellel jelölt övezetet alkot.

(2) A Tk jelű övezetben a természetes állapotok fenntartását biztosítani kell.

(3)⁹⁹ A Tk jelű övezetben kizárólag a természetes állapotok fenntartását, illetve ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, illetve a szabályozási tervben kijelölt helyen játszótéri játékok helyezhetők el oly módon, hogy azok a természetes állapotokat ne károsítsák.

(4) A Tk jelű övezetben épület nem helyezhető el. A játszótéri játékok elhelyezésére kijelölt területet a Szabályozási Terv jelöli.

45. A különleges beépítésre nem szánt terület övezeteinek előírásai

64. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt terület övezetei sajátos céljuknak megfelelően a következők:

- a) temető övezet, amit a szabályozási terv Kb-t jellel jelöl,
- b) turisztikai, bemutató célú övezet, amit a szabályozási terv Kb-tu jellel jelöl,
- c) kertes övezet, amit a szabályozási terv Kb-k jellel jelöl.

65. §

A különleges beépítésre nem szánt terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 10. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	10. táblázat	a kialakítható telek			a beépítési mód	a megengedett legnagyobb			megengedett
2	az építési övezet jele	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség e(m)	legkisebb mélysége (m)		beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelületi mérték
3	Kb-t	-	-	-	SZ	2%	-	4,5	50%
4	Kb-tu	1500	-	-	SZ	5%	5%	4,5*	70%**

98 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 19. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

99 Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 20. §, Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelete 9. § (3).

	Kb-k	840	16	40	SZ	5%	37. § szerint	4	90%
--	------	-----	----	----	----	----	------------------	---	-----

*a kőmegmunkáláshoz kapcsolódó sajátos technológiai igényű építmény esetén legfőljebb 7,5 m

** a kővel kapcsolatos gazdasági, kereskedelmi tevékenység esetén 30%

A Kb-t jelű temető övezet részletes előírásai

66. §

- (1) A Kb-t jelű övezet a temetkezés kegyeleti építményei és a temetkezést kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-t jelű övezetben a telekszerkezet kialakult, csak a szabályozási terven jelölt közterület kialakítása céljából végezhető telekalakítás.
- (3) A Kb-t jelű övezetben a temető területének rendezése kertészeti koncepcióterv alapján végezhető.
- (4) A Kb-t jelű övezetben, különösen a 094/2 hrsz-ú Régi temető területén a gazdátlan sírok sírjelei a kegyeleti idő lejártá után elmozdíthatók a vonatkozó jogszabályok betartásával, a régi, értékes sírjeleket meg kell őrizni.
- (5) A Kb-t jelű övezetben a temetőhöz szükséges parkoló a közvetlenül szomszédos közterületen kialakítható.
- (6)¹⁰⁰

A Kb-tu jelű turisztikai, bemutató célú övezet részletes előírásai

67. §

- (1)¹⁰¹ A Kb-tu jelű övezet a településen történetileg művelt kőmegmunkálás, mészégetés hagyományait, megmaradt építményeit bemutató terület kialakítására és az ehhez kapcsolódó gazdasági tevékenység, turizmus, vendéglátás épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-tu jelű övezetben
 - a) turisztikai fogadópont építményei,
 - b) vendéglátás épületei,
 - c) oktatási, művelődési épület
 - d) ¹⁰²kővel és fával kapcsolatos gazdasági, kereskedelmi tevékenység épületei
 helyezhetők el.
- (3) A Kb-tu jelű övezetben 5000 m²-nél nagyobb telken kivételesen elhelyezhető egy lakóépület, amennyiben a bemutató tevékenység a helyben lakást megkívánja. A lakóépület a megengedett legnagyobb beépítettség mértékéből legfeljebb 3,5%-ot használhat ki.

¹⁰⁰ Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

¹⁰¹ Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 12. § (1).

¹⁰² Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 12. § (2). Hatályos: 2019. V. 2-től.

(4) A Kb-tu jelű övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

(5) A Kb-tu jelű övezetben, amennyiben az elhelyezni kívánt rendeltetés szennyvíz keletkezésével jár, a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsonna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsonna hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni.

(6) A Kb-tu jelű övezetben telket alakítani, terepet rendezni és építményt elhelyezni kizárólag a teljes területre készített, geodéziai felmérésen alapuló környezetrendezési koncepció terv alapján lehet, amelynek tartalmaznia kell a terület tereprendezését, zöldfelületeit, a telepítendő növényzetet és a gyalogos útvonalakat.

(7)¹⁰³

(8)¹⁰⁴

(9) A Kb-tu jelű övezetben a kőmegmunkálás, mészegetés megmaradt építményeit, kemencéit, műtárgyait az értékvédelem szempontjainak figyelembe vételével kell fenntartani.

(10)¹⁰⁵

A Kb-k jelű kertes övezet részletes előírásai

68. §

(1) A Kb-k jelű övezet a kertművelés és a hozzá tartozó építmények, tárolást szolgáló gazdasági épületek és üdülő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-k jelű övezetben egy telken legfeljebb 1 db üdülőépület helyezhető el és az legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) A Kb-k jelű övezetben állattartó építmény elhelyezhető.

(4) A Kb-k jelű övezetben, amennyiben az elhelyezni kívánt rendeltetés szennyvíz keletkezésével jár, a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsonna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsonna hiányában a 28. § (4) bekezdése szerint kell eljárni.

(5) A Kb-k jelű övezetben 800 m²-nél kisebb telken gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(6) A Kb-k jelű övezetben 800 m²-es vagy annál nagyobb telken

- a) üdülőépület, gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- b) egy épület a 100 m² beépítést nem haladhatja meg.
- c) a megengedett beépítettséget több épülettel lehet kihasználni úgy, hogy az épületek közötti távolság nem lehet kisebb 16 méternél.

103 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 22. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

104 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 22. § (2). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

105 Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 22. § (3). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

(7)¹⁰⁶ A Kb-k jelű övezetben a külterületi előkert mérete 8,0 m kivéve a (7a) szerinti esetet, a külterületi hátsókertr mérete 6,0 m, a külterületi oldalkert mérete 3,0 m.

(7a)¹⁰⁷ A Kb-k jelű övezetben az olyan saroktelek esetén, amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 20,0 métert, a hosszabbik közterületi telekhatárnál a külterületi előkert mélysége 3 méter.

(8) A Kb-k jelű övezetben lejtős terepen az épület lejtő felőli homlokzatmagassága

e) 0-10% lejtés esetén 4,5 m,

f) 10%-nál nagyobb lejtés esetén 5,0 m

lehet, de az épület egészére számított épületmagasság ez esetben sem haladhatja meg a 4,0 métert.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

69. §

(1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3)¹⁰⁸

¹⁰⁶ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2018. X. 4-től.

¹⁰⁷ Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 13. §.

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2016. X. 15-től.

1. melléklet a 11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendelethez¹⁰⁹

(A melléklet szövegét a(z) 2rendelettervezet 1. melléklete_SZT tervlap mód területi hatállyal.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

¹⁰⁹ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 5. §, 1. melléklet. Hatályos: 2025. II. 20-tól.

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatálytalan: 2025. II. 20-tól.

Sajátos jogintézmény, elővásárlási jog

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	519, 520, 521	Kossuth Lajos u.	tájház kialakítása
2.	552	Kossuth Lajos u.	közösségi funkciók elhelyezése
3.	65, 66	Kossuth Lajos u.	felszíni víz elvezetés
4.	092/42 hrsz-on álló épületek	Pázsity délkeleti sarka	zarándokközpont, rendezvényterem kialakítása
5.	014/5 hrsz	Külterületen a szennyvíztisztító telep mellett	szennyvíztisztító bővítése és egyéb településüzemeltetés

111

111 Beiktatta: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.

Természetvédelmi oltalom alatt álló értékek jegyzéke

Ex lege védett források

Ssz.	Név	Hrsz.
1	Trézsi kút	084/1
2	névtelen	0112
3	Névtelen forrás II	092/36
4	Községi forrás	092/36
5	Névtelen forrás I	099/2
6	névtelen	0176
7	névtelen	0178

Ex lege védett barlangok

Ssz.	Név	Hrsz.
1	Szfínx-hasadék	084/1
2	Halálfélelem-hasadék	084/1
3	Pilis-gerinci-zsomboly	084/1
4	Felső Aprókullancsos-barlang	084/1
5	Alsó Aprókullancsos-barlang	084/1
6	Pilis-gerinci Rókavár	084/1
7	Pele-barlang	084/1
8	László-kúp alatti fülkék	084/1
9	Agancsos-barlang	084/1
10	Pilisszántói-kőfülke	084/1
11	Pilisszántói 2. sz. kőfülke	084/1
12	Pilisszántói 3. sz. üreg	084/1
13	Pilisszántói 5. sz. üreg	084/1
14	Pilisszántói 6. sz. üreg	084/1
15	Pilisszántói 7. sz. üreg	084/1
16	Pilisszántói 8. sz. üreg	084/1
17	Pilisszántói 9. sz. üreg	084/1
18	Pilisszántói 10. sz. üreg	084/1
19	Hosszú-hegyi 5. sz. barlang	0108/2
20	Hosszú-hegyi 2. sz. barlang	0117
21	Hosszú-hegyi 4. sz. barlang	0117

Az országos jelentőségű védett barlangok felszíni védőterületét a szabályozási terv jelöli.

Natura 2000 területek

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Pilis és Visegrádi-hegység, HUDI 20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen érintett helyrajzi számok Pilisszántó területén (45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján):

03/2, 03/3, 03/4, 03/5, 03/6, 03/7, 03/10, 03/11, 03/12, 03/13, 03/14, 03/20, 03/21, 03/23, 03/24, 03/26, 03/27, 03/28, 03/30, 03/32, 03/33, 03/34, 03/35, 03/36, 03/37, 03/38, 03/40a, 03/40b, 03/51, 03/52, 03/53, 03/54, 03/55, 03/56, 03/57, 03/58, 03/59, 03/60, 03/61, 04, 05, 06/2, 07, 08, 010/26, 011, 012, 013, 014/6, 015, 016/1, 016/2, 016/4, 019/52, 019/53, 019/56, 019/57, 019/60, 019/61, 019/64, 019/65, 019/68, 019/69, 019/72, 019/73, 019/76, 019/77, 019/80, 019/81, 019/84, 019/85, 019/88, 019/91, 019/96, 019/97, 020/1, 020/3, 020/4, 020/5, 020/6, 020/7, 022/42, 022/43, 022/44, 022/45, 025/27, 026/1, 026/8, 026/10, 027/1, 027/2, 027/3, 027/4, 027/5, 027/6, 028, 029, 054, 055, 061/2, 072, 074/1, 075, 076, 082/2, 083a, 083b, 084/1a, 084/1b, 084/1c, 084/1d, 084/1f, 084/1g, 084/1h, 084/1j, 084/1k, 084/1l, 084/1m, 084/1n, 084/1p, 084/1r, 084/1s, 084/1t, 084/1v, 084/4, 084/5, 084/6, 084/7, 084/8, 084/10, 087/3, 088/1, 088/2, 088/3, 088/4, 088/5, 088/6, 088/9, 089/2, 089/3, 090/5, 091/4, 092/2, 092/3, 092/5, 092/6, 092/7, 092/8, 092/9, 092/10, 092/15, 092/32, 092/41, 092/42, 092/44, 092/45, 092/46, 0100, 0106/8, 0106/9, 0108/1, 0108/2, 0109, 0112a, 0112b, 0112c, 0112d, 0112f, 0112g, 0113, 0114, 0115/1a, 0115/1b, 0115/1c, 0115/1d, 0115/1f, 0115/1g, 0115/1h, 0115/1j, 0115/1k, 0115/1l, 0115/1m, 0115/1n, 0115/2, 0116, 0117a, 0117b, 0117c, 0117d, 0117f, 0117g, 0117h, 0117j, 0117k, 0117l, 0118a, 0118b, 0118c, 0118d, 0118f, 0179/1, 0179/2, 0179/3, 0180, 0181/1, 0181/2, 0182/45, 0182/46, 0182/48, 0182/49, 0182/50, 0183, 1310, 1404/1, 1404/2

Helyi természetvédelmi oltalomra javasolt terület:

Ssz.	Név	Hrsz.
1.	Határréti árok	099/2

Országos értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzéke

Ssz.	Név	Cím	Hrsz.	Törzsszám	Műemléki környezet (hrs.)
M-001/2016	Baross- Jurkovich kúria	Kossuth u. 84.	549	7197	244/1, 245, 247, 252, 545/1, 548, 550/1, 550/2
M-002/2016	Római katolikus templom	Kossuth u.	232	7195	228/1, 228/2, 229, 233, 234, 235, 236, 237, 551/1, 552, 565, 574, 580, 581
M-003/2016	Kőkereszt a templom előtt	Kossuth u.	232	7196	228/1, 228/2, 229, 233, 234, 235, 236, 237, 551/1, 552, 565, 574, 580, 581

¹¹² Hatályon kívül helyezte: Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatálytalan: 2017. XII. 20-tól.

Régészeti lelőhelyek jegyzéke

Ssz. 113	Ssz. 114	Lelőhely neve	Hrsz	Leírás	Azonosító
1.	1.	Kálvária	022/34, 022/33, 022/32, 022/19, 022/54, 022/53, 022/52, 022/56, 022/55, 022/61, 022/58, 022/15, 022/60, 022/59, 022/35, 022/36, 022/13, 022/12, 019/113, 019/114, 019/112, 019/111, 022/42, 019/105, 019/106, 019/107, 019/108, 019/109, 019/110, 019/168, 019/169, 019/11, 019/10, 022/38, 022/9, 022/8, 022/6, 022/39, 022/40, 022/41, 019/173, 019/14, 019/13, 021/2, 019/184, 019/23, 019/24, 019/26, 019/171, 019/22, 019/172, 019/170, 019/174, 019/175, 019/20, 019/19, 019/18, 019/17, 019/178, 019/183, 019/198, 019/104, 019/196, 022/57, 022/37, 022/11	Kelta és római településnyom, római őrtorony	11161
2.	2.	Zahumenyica	032/1	Telepnyom, Árpád- kor	11162
3.	3.	Dolné lúky	03/26, 03/27, 03/28, 03/30, 0185/14, 0185/13, 03/49, 03/50, 0184, 03/48, 02/225, 02/224, 02/223, 02/222, 0185/76, 0185/74, 0185/80, 0185/78, 0185/12, 03/6, 03/7, 03/4, 03/5, 03/2, 03/3, 03/59, 03/60, 03/10, 03/11, 03/12, 03/13, 03/14, 03/20, 03/21, 03/23, 03/24, 03/52, 03/51, 03/55, 03/54, 03/53, 03/56, 03/57, 03/58	Telepnyom, római kor és népvándorlás kora	11163
4.	4.	Nagy Placskó	0182/34, 0182/33, 0182/32, 0182/31, 0182/30, 0182/29, 0182/35, 0182/36, 0182/28, 0182/40, 0182/39, 0182/53, 0182/54, 0182/55, 0182/56, 0182/52	Telepnyom, vaskor-Hallstatt, kelta, Árpád-kor	11164
5.a.	5.	Pilisszántói- kőfülke I.	084/10	-paleolit telephely (pilisszántói csoport)	11165

113 A Szabályozási Terven jelölt lelőhelysorszámok.

114 A központi nyilvántartásban jegyzett sorszámok

Ssz. 113	Ssz. 114	Lelőhely neve	Hrsz	Leírás	Azonosító
				-rézkori telep szórvány vaskor -középkori cserepek	
5.b.	13.	Pilisszántói- kőfülke II.	084/10	-palcolit telephely szeleta/magdaléni -rézkori -koravaskori kerámia -középkori cserepek	23905
6.	6.	Zadoline uszke	081, 025/27, 025/11, 025/10, 025/9, 025/8, 025/7, 025/12, 031, 032/1, 032/2, 025/6, 025/5, 025/4, 025/3, 025/2	-telep római kori kelta - római - 3. századig -telep Árpád-kor	11166
7.	7.	Zadoline uszke II.	025/24, 019/69, 019/68, 019/65, 019/64, 019/61, 019/60, 019/57, 019/56, 019/71, 023, 020/1, 019/97, 019/96, 019/91, 019/88, 019/85, 019/84, 019/77, 019/81, 019/80, 019/76, 019/73, 019/72	-telep őskor -telep római kor - 2- 3. század -szórvány késő középkor	11167
8.	8.	Kálvária- dűlő, Pri Kamenyi	019/166, 019/167, 014/5, 019/165, 019/164, 019/163, 019/162, 019/161, 019/160, 02/221, 02/209, 02/210, 02/211, 02/212, 02/213, 02/214, 02/215, 02/216, 02/217, 02/218, 02/220, 02/219, 014/3, 014/4, 017, 018, 019/42, 019/157, 019/156, 019/158, 019/159, 014/8, 014/7	-telep őskor? -telep, épület római kor 2-3. század -épület, késő római, -telep általában, avar, -temető általában, avar, -szórvány késő középkor	11168
9.	9.	Belterület, egykori Szántó (Zantou, Zantho falu helye)	608/3, 607, 608/2, 608/1, 878, 553/4, 880/6, 880/7, 655/2, 654/1, 558/1, 553/2, 652/1, 550/1, 603/2, 573, 572/1, 553/6, 556, 554, 553/7, 576/2, 576/1, 591, 592, 595, 599, 598, 593, 662, 631, 880/4, 880/5, 572/2, 567/1, 570, 594, 579, 578, 577, 597, 880/8, 880/9, 553/3, 551, 549, 600, 586, 587, 246, 232, 238, 220, 230, 233, 239, 244/1, 240, 245, 237, 420/1, 555/1, 603/1, 187, 247, 550/2, 234, 228/1, 229, 228/2, 580, 581, 574, 565, 575, 552, 553/1, 583, 584, 235, 236, 223, 582/1, 582/2, 224, 215, 225, 095, 094/4, 094/2	-Telepnyom (felszíni), őskor -Telepnyom (felszíni), római kor -Telepnyom (felszíni), késő középkor, döntően 14-16. század -Kőemlék, késő középkor	11169

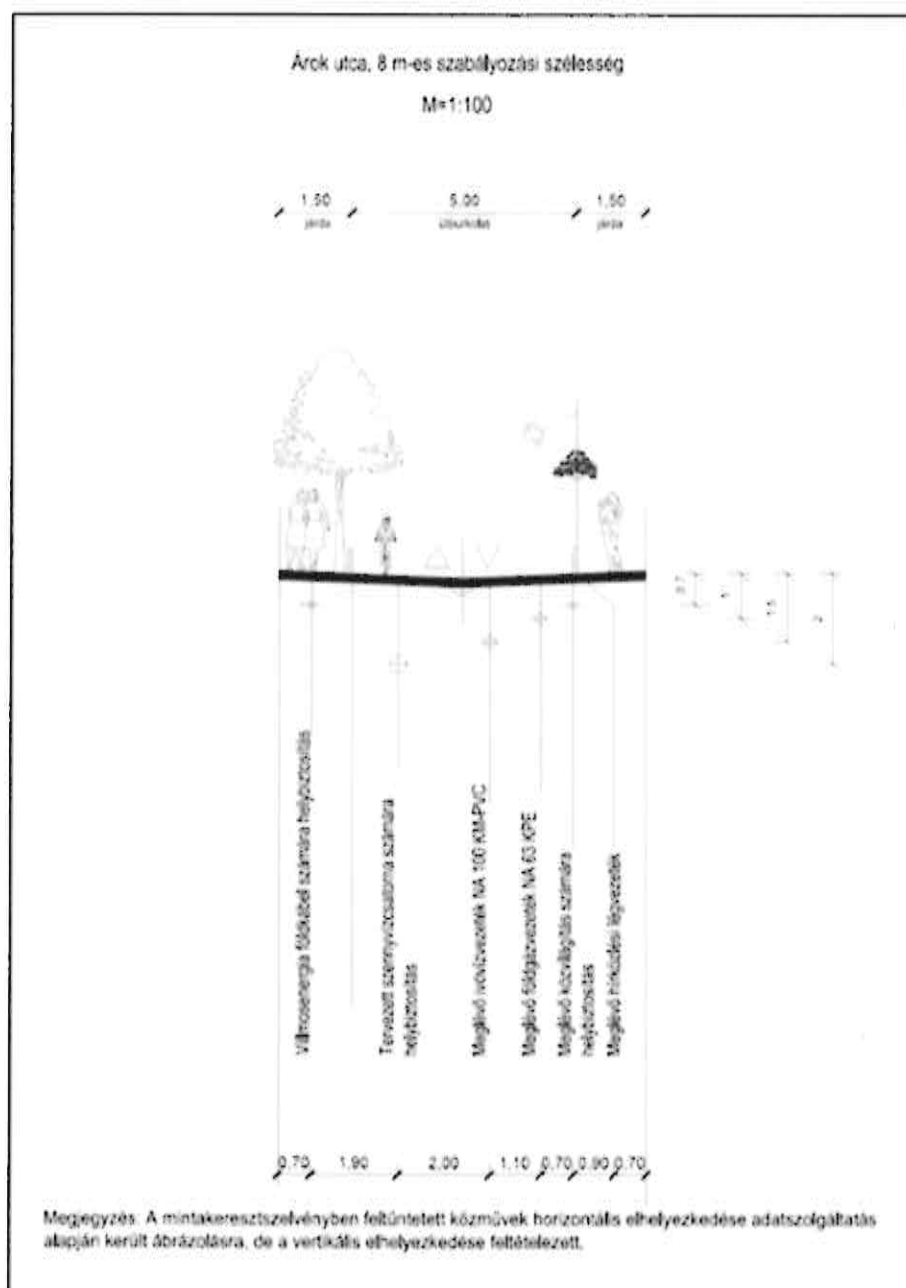
Ssz. 113	Ssz. 114	Lelőhely neve	Hrsz	Leírás	Azonosító
9.b.	15.	Öregtemető	558/1, 551	-Templom általában, középkor -középkori temető	32130
9.c.	16.	Belterület - Kossuth L. u. 84.	549	-vízmű, középkor, -pince, középkor	36318
10.	10.	Szőlőhegy (Novosad)	2362, 2361, 2418/2, 2450, 2449, 2448, 2447, 2446	- temető, római kor	11170
11.	11.	Belterület - Petőfi Sándor utca 2.	640, 638, 639, 642, 644, 641, 643/5, 643/4, 643/7, 643/6, 631	-Telepnyom, halomsíros/kora urnasíros kultúra -Telepnyom, 13. sz. -Telepnyom, 16-17. század	11171
12.a.		Római út (Hosszúhegy alatt)	073, 072, 079, 074/1, 082/2, 088/9, 087/3, 090/5, 1000/1, 1000/6-11, 100014-19, 773, 754-771, 775- 796, 798/1-2, 799-801, 882, 840- 842, 880/9, 656-658, 187, 2095 (Szél u - Diófa u - Szabadság u. Zahrada u. környéke) + 0118, 2331-2332, 2344-2346, 2350- 2374, 2375/275, 2375/277-279, 2375/292		Csobánka 10131; Piliscsév 11172
12.b.		Római? út	Hrsz.073, 072, 069, 036, 037, 038/1, 039, 031, 025/27		Piliscsév 11172 Pilisvörösvár 11209;
13.		Hosszúhegy	0118	Kemencék - újkor?	24394
14.		MOL gázvezeték	088/4, 088/1, 089/3	szórvány kő	új bejelentés
15.		Ribnicsek	074/1	Középkori halastó?	új bejelentés
16.		Középkori? út	0112, 092/14-15, 1006-1008/1-2, 1018, 092/38, 092/17, 092/35 1, 3- 14, 45-47	Egykori út	Pilis- szentkereszt 67031

Utak tervezési osztályba sorolása

- országos mellékút (11108j. út): K.V.C, B.V. c-C
- helyi gyűjtőutak: B.V. c-D
- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.helyi külterületi utak: K.VI.D

¹¹⁵ Módosította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 16. §.

Mintakeresztmetszvények



Bem József utca, 3 m-es szabályozási szélesség

M=1:100

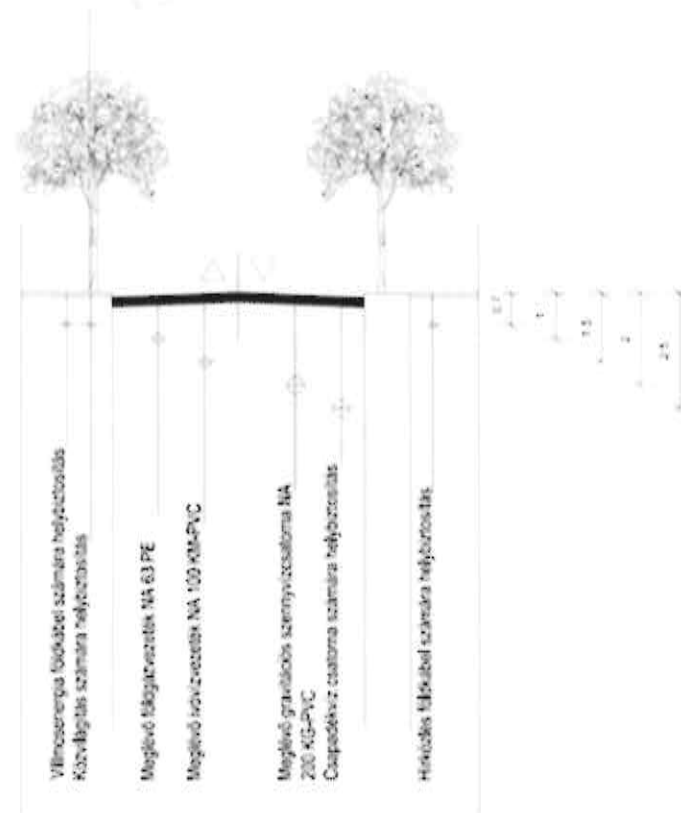


Megjegyzés: A mintakeresztmetszélyben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

Budai utca, 10 m-es szabályozási szélesség

M=1:100

2.00 5.50 1.00 1.50
párta útburkolat zökkenő párta

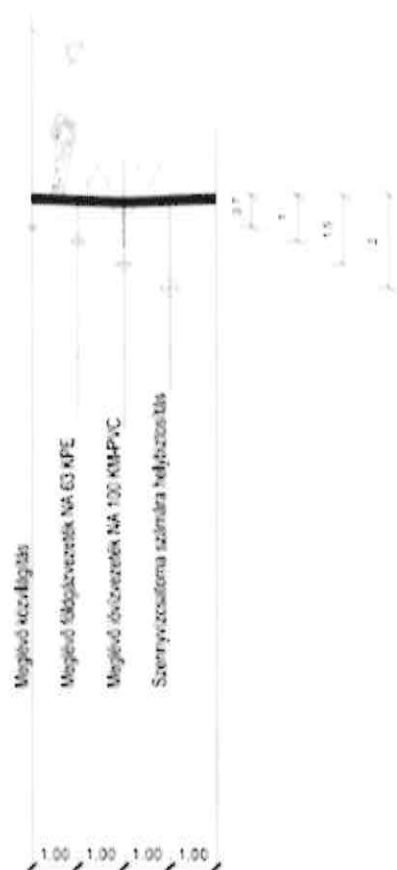


1.00 1.50 1.00 2.00 1.00 2.00 1.00

Megjegyzés: A mintakeresztmetszékben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

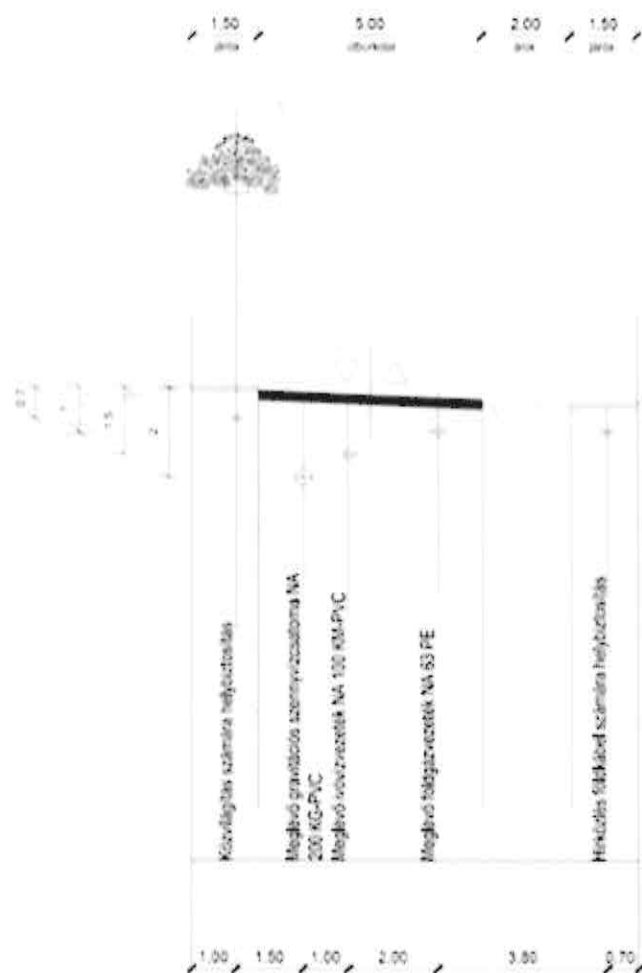
Dózsa György utca, 4 m-es szabályozási szélesség

M=1:100



Megjegyzés: A mintakeresztelvényben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

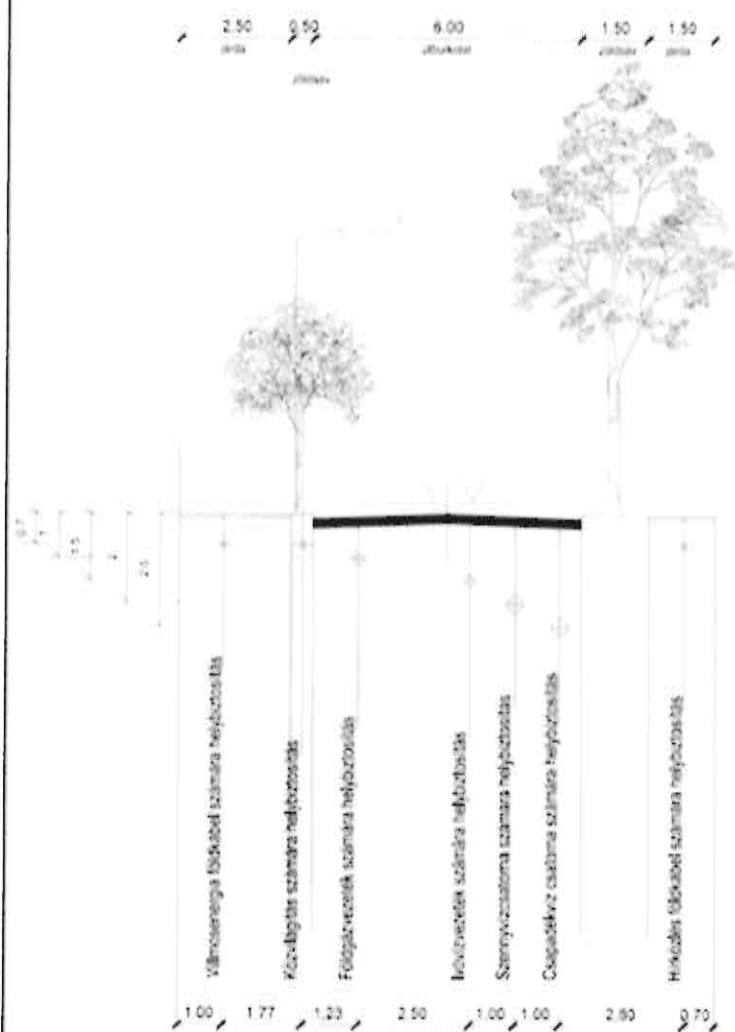
M=1:100



Megjegyzés: A mintakeresztelvényben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

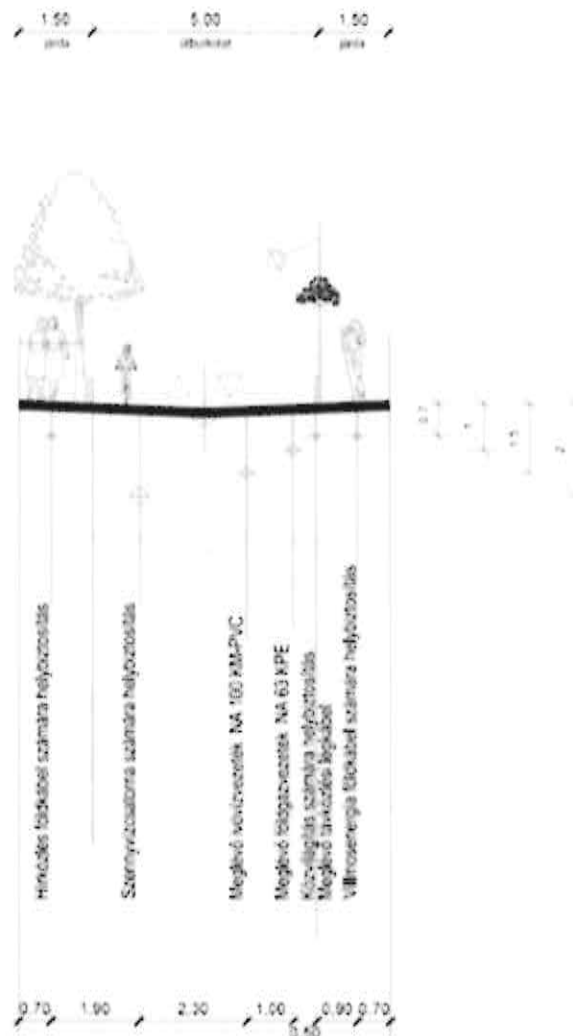
Tervezett 12 m-es szabályozási szélességű út zárt csapadékvízvezetéssel

M=1:100



Boldog Özséb utca, 8 m-es szabályozási szélesség

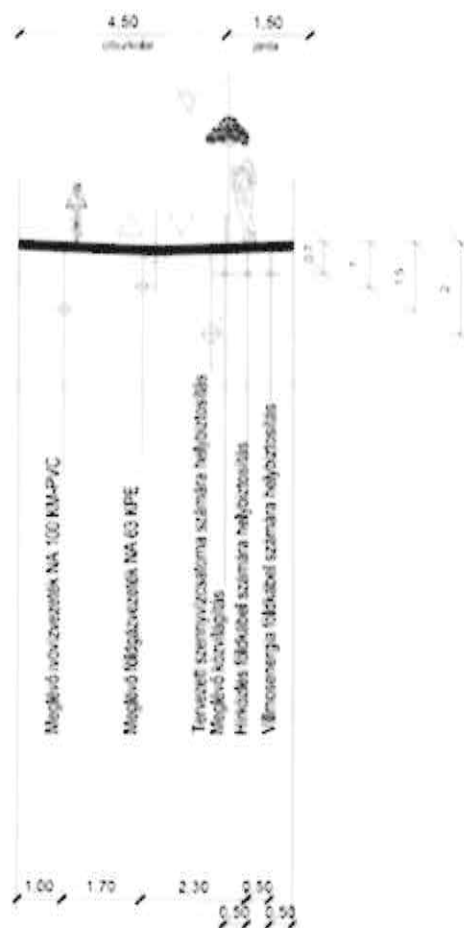
M=1:100



Megjegyzés: A mintakeresztfelvényben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

Szabadság utca, 6 m-es szabályozási szélesség

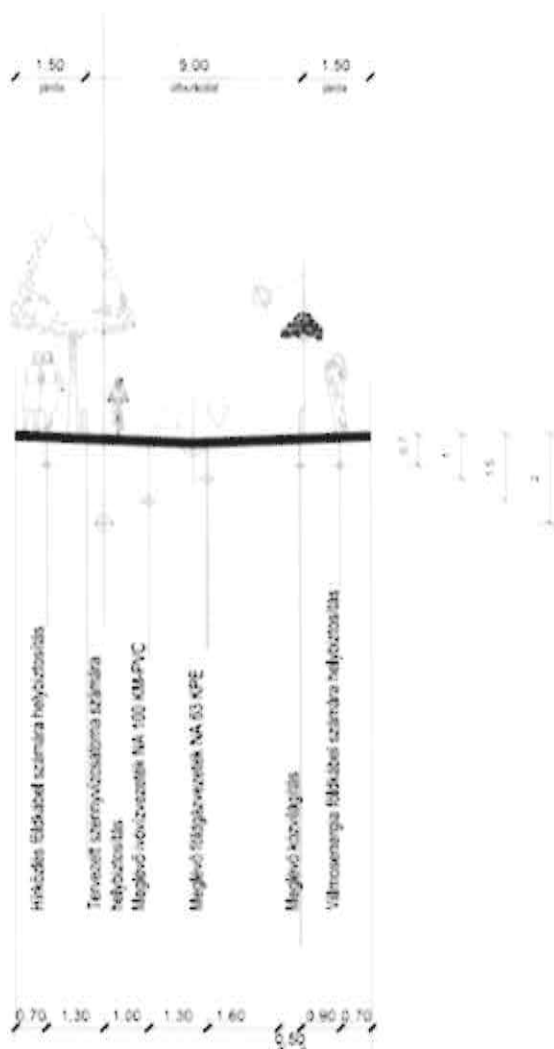
M=1:100



Megjegyzés: A mintakeresztmetszelyben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

Szabadság utca, 8 m-es szabályozási szélesség

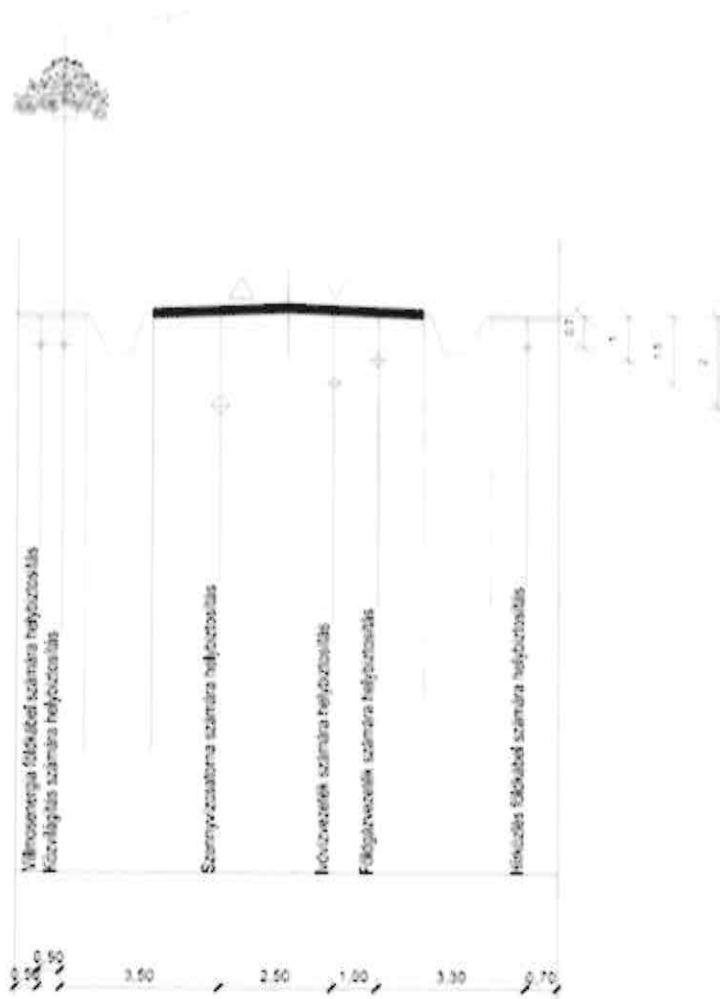
M=1:100



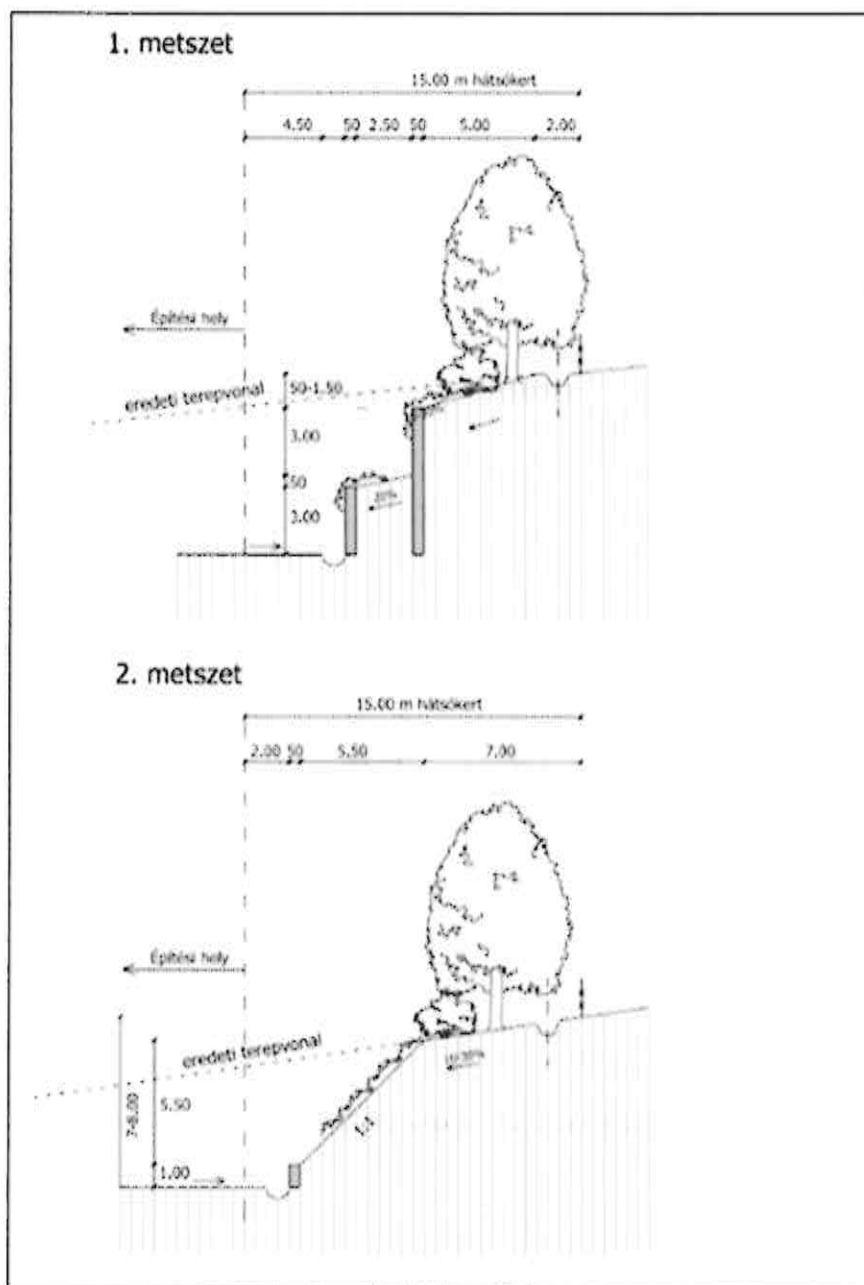
Megjegyzés: A mintakeresztvényben feltüntetett közművek horizontális elhelyezkedése adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, de a vertikális elhelyezkedése feltételezett.

Tervezett 12 m-es szabályozási szélességű út nyílt árkos csapadékvízvezetéssel

M=1:100



Szintkülönbség áthidalása és növénytelepítés kialakítása a Gksz-2 építési övezetben¹¹⁶



¹¹⁶ Megállapította: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IV.17.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2019. V. 2-től.