

PILISSZENTIVÁN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA



Megbízó
Pilisszentiván Község Önkormányzata
Pénzes Gábor polgármester
2084 Pilisszentiván, Szabadság u. 85.
Tel.: 26/367-322

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083, Solymár, Bimbó u. 20
Tel/fax: 06-1-439-0490
Mobil: 20/913-8575; 70/938-3221

Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök
vezető településrendező tervező TT/1 13-1259
Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Korsós Renáta - okl. településmérnök

Ferik Tünde
Bérczi Szabolcs
Korsós Renáta

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282,
tájvédelmi szakértő

Kéthelyi Márton

Közlekedés:

Macsinka Klára - okl. közlekedésépítőmérnök, vezető tervező
13-1017 KÉ-T, TRK-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)

Macsinka Klára

**Vízi Közművek,
energiaközművek,
távközlés:**

Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)
(KÉSZ Kft.)

Hanczár Emőke

Munkatárs:

Cselők Krisztina - építőmérnök

Fotók:

Korsós Renáta - okl. településmérnök



2016. április
VZM 1247/14
psztivan_szab_160421

TARTALOMJEGYZÉK

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA -----	8
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET -----	8
2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	10
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	10
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI -----	11
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	12
3.2.1. Lakóterület -----	12
3.2.2. Vegyes terület -----	12
3.2.3. Gazdasági terület-----	13
3.2.5. Különleges területek -----	13
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	13
3.3.1. Zöldterület - közpark-----	13
3.3.2. Erdőterületek -----	14
3.3.3. Mezőgazdasági területek -----	14
3.3.4. Vízgazdálkodási terület-----	15
3.3.5. Különleges beépítésre nem szánt terület -----	15
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER -----	16
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	17
5.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK -----	17
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	18
6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM-----	18
6.2. HELYI VÉDELEM -----	18
6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK -----	20
7. KÖZLEKEDÉS -----	21
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT-----	21
7.1.1. Térségi kapcsolatok -----	21
7.1.2. Települési úthálózat -----	21
7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS -----	21
7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS-----	21
7.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS-----	21
7.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS-----	21
7.7. PARKOLÁS-----	21
8. KÖZMŰELLÁTÁS -----	22
8.1. VÍZELLÁTÁS -----	24
8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	25
8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS-----	25
8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS-----	26
8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS-----	26
8.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG-----	26
8.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	27
8.8. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	27
9. KÖRNYEZETVÉDELEM -----	27
9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM -----	27
9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME -----	28
9.3. HULLADÉKKEZELÉS -----	28
9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM -----	28
9.6. KATASZTRÓFAVÉDELEM -----	29
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK -----	30
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE -----	30
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA -----	30
10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK -----	30

II. VÁLTOZÁSOK -----	31
III. TERÜLETI MÉRLEG -----	35
IV. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	36
V. A BIOLÓGIAI AKTIVÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE -----	37
PILISSZENTIVÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 5/2016. (IV.19.)	
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL -----	39
ELSŐ RÉSZ -----	39
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	39
I. FEJEZET -----	39
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	39
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA-----	39
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK -----	39
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA -----	40
4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	41
II. FEJEZET -----	41
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	41
5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM -----	41
6. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK -----	41
7. HELYI VÉDELME -----	41
8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA-----	42
III. FEJEZET-----	42
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	42
9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME -----	42
IV. FEJEZET -----	43
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK -----	43
10. KÖRNYEZETVÉDELME-----	43
11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME -----	43
12. A TERMÓFÖLD VÉDELME-----	43
13. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS -----	43
14. A ZAJ ELLENI VÉDELME -----	43
V. FEJEZET -----	43
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELME -----	43
15. ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK -----	43
16. FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLETEK-----	44
17. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK -----	44
VI. FEJEZET -----	44
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	44
18. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG-----	44
19. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG -----	44
20. TELEKALAKÍTÁS -----	44
VII. FEJEZET-----	45
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS-----	45
21. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	45
22. VÍZELLÁTÁS -----	45
23. SZENNYVÍZELVEZETÉS-----	45
24. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----	46
25. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS -----	46
26. FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	47
27. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	47

28. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	47
VIII. FEJEZET-----	47
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI-----	47
29. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI-----	47
30. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK-----	48
31. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS-----	48
32. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY-----	49
MÁSODIK RÉSZ-----	50
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK-----	50
IX. FEJEZET-----	50
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	50
33. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET-----	50
34. KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET-----	50
35. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET-----	51
36. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET-----	52
37. INTÉZMÉNY TERÜLET-----	53
38. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET-----	54
39. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK-----	54
40. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ-----	54
41. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET-----	55
42. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐKÖZPONT TERÜLET-----	55
X. FEJEZET-----	56
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	56
43. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	56
44. ZÖLDTERÜLET-----	56
45. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ-----	57
46. ERDŐTERÜLET - KÖZJÓLÉTI ERDŐ-----	57
47. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-----	57
48. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-----	57
49. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET-----	58
50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET-----	58
51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KEGYELETI PARK-----	58
52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET-----	58
53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET-----	59
54. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI-----	59
HARMADIK RÉSZ-----	60
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK-----	60
MELLÉKLETEK-----	61
1. MELLÉKLET AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	61
2. MELLÉKLET AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	61
FÜGGELÉKEK-----	63
1. FÜGGELÉK AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	63
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM-----	63
2. FÜGGELÉK AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	65
RÉGÉSZETI LELŐHELYEK-----	65
3. FÜGGELÉK AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	65
TERMÉSZETVÉDELEM-----	65
4. FÜGGELÉK AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	66
MAGYARÁZÓ ÁBRÁK-----	66

Pilisszentiván község Önkormányzata Képviselő-testületének
84/2016. (IV.18.) Kt. számú határozata
Pilisszentiván község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Pilisszentiván község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Pilisszentiván község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

- a) 1. melléklete a szerkezeti terv szöveges leírását,
- b) 2. melléklete a változásokat,
- c) 3. melléklete a település területi mérlegét,
- d) 4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolását,
- e) 5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredményét,
- f) 6. melléklete az M=1:8000 méretarányú szerkezeti tervlapot

tartalmazza.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

A településszerkezeti terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilisszentiván község Önkormányzata Képviselő-testületének 326/2010. (XII. 13.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: P. Révay Gyöngyi alpolgármester

Pilisszentiván, 2016.

P. Révay Gyöngyi
alpolgármester

1. melléklet TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A településszerkezeti terven a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek ábrázolásra. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága az út területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Fentiek okán az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Pilisszentiván településszerkezeti tervének alapját a hatályos településszerkezeti terv jelenti, s a változások a 326/2010. (XII.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott, többször módosított településszerkezeti tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben tervezett elemként.

Pilisszentiván a Budapesti agglomeráció északnyugati részén, a Budai-hegység északi vonulatainak lábánál elhelyezkedő település.

Szerkezetét meghatározzák a táji, természeti adottságok, a változatos domborzat, illetve a nagykiterjedésű erdőterületek. Vonalas elemek kevésbé hangsúlyosak a pilisszentiváni tájban.

A domborzati adottságokhoz alkalmazkodva alakultak a különféle tájhasználatok. A lakott területek a síkabb térszíneket foglalják el az északnyugat-délkelet irányú dombhátak között, az Aranyhegyi-patak egy ágának völgyében. Ahogy emelkedik a terep, úgy változnak a tájhasználatok, s a déli kitettségű hegylábakon, kisebb, lakott területekhez közelebb eső dombtetőkön előbb megjelennek a régi szőlőtermő területek, majd azokat is felváltják az erdők. A táj változatosságát emelik az erdőségekben zárványszerűen elhelyezkedő zártkerti részek, bányásztelepek.

A település az Aranyhegyi-patak partjára települt útifalu volt, mely később észak-déli irányba terjeszkedett. A település főútvonalától északra és délre elhelyezkedő lakóterületek szerkezetét a domborzati viszonyok határozták meg, ezen területeken jellemzően a szintvonalakkal párhuzamos úthálózat alakult ki.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 1107 j. Pilisvörösvár - Pilisszentiván összekötő út;
- Aranyhegyi-patak.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- belterület lakóterületi túlsúlya;
- településközpont területek a Szabadság út mentén;
- a település keleti határában elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató területek;
- egykori bányató (Slötyi) és a környezetében elhelyezkedő zöldterület;
- zöldterületi sáv a Szabadság út mentén
- erdőterületek a külterület túlnyomó részén;
- egykori zártkertek a belterülethez kapcsolódóan és zárványként az erdőterületekbe ékelődve;
- lakóterületek az erdőterületekbe ékelődve;
- szántóterületek a Vadász-rét környezetében;

Tervezett szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- településközpont területek kijelölése a Szabadság út mentén, a gazdasági területek határában
- különleges terület - szabadidőközpont a Táncsics utca nyugati végében.

Pilisszentiván központjában, a Szabadság út mentén egybefüggő településközpont terület helyezkedik el, melyet csak az önkormányzat épülete, az iskola, a művelődési ház és egészségház telkén kijelölt intézményi területek szakítanak meg. A belterület többi részén a lakóterületek

dominálnak, ezek többsége kertvárosias lakóterület - kivételt ez alól csupán a Pilisvörösvár határában elhelyezkedő Jószerencsét lakótelep jelent, mely kisvárosias lakóterület.

A belterület keleti határában elhelyezkedő bányató (Slötyi) környezete zöldterületként kerül meghatározásra, ennek szomszédságában helyezkednek el a település kereskedelmi, szolgáltató területei. A Slötyi keleti és déli partján intézményi területet jelöl a terv, itt található a Csali csárda és környezete.

Különleges terület felhasználásba került a Jóreménység utca végében elhelyezkedő, lovassport tevékenység céljára szolgáló terület, valamint a Táncsics utca nyugati végében elhelyezkedő, egykori hulladékgazdálkodási terület északi része, melyen szabadidőközpont kialakítását tervezi a település önkormányzata.

A belterületen elszórtan elhelyezkedő különleges beépítésre nem szánt területek közé tartozik a kálvária, a bezárt temető, a sportpálya területe, valamint a belterületről délre fekvő rekultivált hulladéklerakó területe.

A tájszerkezet kialakításánál hosszabb időtávon is cél a természeti-táji adottságokhoz alkalmazkodó tájhasználatok megőrzése.

Ennek megfelelően az igazgatási terület túlnyomó része - a belterületről délre - továbbra is erdő területfelhasználásba tartozik, azon belül pedig nagyrészt **védelmi erdő**. A külterület északkeleti részén, a belterületről délre fekvő erdők **közjóléti erdőként** kerültek kijelölésre. A Hosszú-rét területén véderdő került kijelölésre.

A domborzati adottságok miatt **általános mezőgazdasági terület - szántóterület** felhasználásba a Vadász-rét területe tartozik. **Gyepterületként** került besorolásra ettől északra a Hosszú-rét, valamint a Pacsirtamező keleti része.

Az egykori zártkertek túlnyomó része - a belterületbe tartozó, s nagyrészt lakóterületté átalakult „Flanctelep” kivételével - **kertes mezőgazdasági terület** felhasználásba tartozik.

Vízgazdálkodási terület felhasználásba tartoznak a vízművek területei a Fehér-hegyen, illetve a Hosszú-rét nyugati csücskében.

Különleges beépítésre nem szánt terület felhasználásba került a tervezett komposztáló telep.

A **külterületen fekvő beépítésre szánt terület** a temető (különleges terület) a Pacsirtamező területén, a mellette elhelyezkedő szerszámnyél gyár területe (kereskedelmi, szolgáltató terület), valamint a zártkerttől délre fekvő intézményi terület az egykori bánya helyén.

2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén a közigazgatási határ megtartandó.

Belterülethatár módosítható a TSZT tervlapon meghatározottak szerint:

- a Slötyi alatti főút egy szakasza - 1,47 ha;
- az iparterület mögötti út egy szakasza - 0,21 ha;
- az Óvoda utca folytatásában lévő „papi földeknél” lévő terület - 0,05 ha
- a Táncsics Mihály utca nyugati végénél fekvő terület - 0,13 ha

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe tartozik:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) kisvárosias lakóterület
 - b) kertvárosias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont terület
 - b) intézmény terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi, szolgáltató terület
- 4) Különleges terület
 - a) temető
 - b) lovassport terület
 - c) szabadidőközpont

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Zöldterületek
 - a) közpark
 - b) közkert
- 2) Erdőterületek
 - a) védelmi erdőterület
 - b) közjóléti erdőterület
- 3) Mezőgazdasági területek
 - a) általános mezőgazdasági terület
 - b) kertes mezőgazdasági terület
- 4) Vízgazdálkodási terület
- 5) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) kegyeleti park
 - b) sportterület
 - c) hulladékgazdálkodási terület
- 6) Közlekedési területek
 - a) közúti
 - b) kötöttpályás

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Pilisszentiván szerkezeti tervében

- a beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzői a következők

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,0	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,5	teljes
Vt	Településközpont terület	0,7	teljes
Vi	Intézmény terület	1,0	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,0	teljes
K-T	Különleges terület - temető	0,1	részleges
K-Lsp	Különleges terület - lovassportterület	0,2	részleges
K-Szk	Különleges terület - szabadidőközpont	0,2	részleges

- a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek jellemzői a következők:

	Területfelhasználási egység	Közművesítettség mértéke
Zkp, Zkk	Zöldterület (közpark, közkert)	teljes
Ev	Védelmi erdőterület	-
Ek	Közzélzeti erdőterület	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	-
V	Vízgazdálkodási terület	-
Kb-Ke	Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park	részleges
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület	részleges
Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület	részleges
Köu	Közúti	-
Kök	Kötőpályás	-

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 5 %.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kisvárosias lakóterület besorolásba a többemeletes, többlakásos épületeknek helyet adó területek tartoznak a Klapka utca mentén, a település északkeleti határában található.

3.2.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a város lakóterületeinek túlnyomó része. A település jelentős lakóterületi tartalékkal rendelkezik, így lakóterületeinek bővítésére jelenleg nincs szükség. A belterületen nagy számban találunk üres, kihasználatlan építési telkeket, amelyek legnagyobb számban a Pilisvörösvárral határos településrészen - Szőlő, Szüret és Klapka utcák - valamint a Kucmag-réttől keletre elhelyezkedő új parcellázású területrészekben találhatóak.

Tervezett kertvárosias lakóterület

- területfelhasználási egységhatárok telekhatárra és szabályozási vonalhoz történő pontosítása a Szabadságúttól északra fekvő öt területen - kb. 0,23 ha

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik a település tengelyét alkotó Szabadság út két oldalán elhelyezkedő telkek döntő hányada, továbbá a Bányatelep északi részén elhelyezkedő lakótömb. Emellett településközpont terület még a sportpálya déli szomszédságában fekvő vendéglátó terület is. A településközpont területeken a lakó-, intézményi- illetve a kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek egyaránt jellemzők.

Tervezett településközpont terület:

- a Szabadság út keleti végén elhelyezkedő terület (Bányatelep) - kb. 1,09 ha

- a Slötyi délnyugati sarkánál, a Tölgyfa utca és a Tópart utca találkozásánál fekvő területek - kb. 0,44 ha

- József Attila utca középső, északi felén fekvő két telek - kb. 0,31 ha

- területfelhasználási egységhatárok telekhatárra történő pontosítása a Szabadság út és a Klapka utca közötti négy területen valamint a Szabadság út és a Bányász utca között - kb. 0,26 ha

3.2.1.2. Intézmény terület (Vi)

A terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Intézmény terület területfelhasználási egységbe tartoznak Pilisszentiván igazgatási, oktatási, szociális és hitéleti intézményei, melyek jellemzően a településközpont területek közé ékelődve helyezkednek el. Intézmény területi besorolásúak továbbá a Slötyi keleti és délkeleti partján elhelyezkedő területek.

Tervezett intézmény terület:

- település délkeleti részén, a zártkertektől délre, az egykori bánya területe - kb. 2,63 ha

- a település központjában az önkormányzat és az iskola telkének északkeleti része - kb. 0,03 ha

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezkedő gazdasági telephelyeken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek folytathatók, üzemek telepíthetők. A szerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató területet jelöl a keleti településrészben a főút mentén, a Slötyi nyugati, déli és keleti szomszédságában. Kereskedelmi, szolgáltató terület továbbá a temetőtől nyugatra elhelyezkedő szerszámnyelgyár területe.

Tervezett kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a Szabadság úttól délre, a Bánki Donát utca mentén elhelyezkedő területek - kb. 0,66 ha

3.2.5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek a leírásban meghatározott rendeltetéshez kötötten kerülhetnek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását.

3.2.5.1. Különleges terület - temető területe (K-T)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges temető területet határozott meg a település keleti részén, a Pacsirtamezőn.

3.2.5.1. Különleges terület - lovassport terület (K-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, e mellett szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, valamint állattartó épület (istálló) helyezhetők el.

Tervezett különleges terület - lovassport terület:

- a Jóreménység utca déli végén, a belterülettel határos terület - kb. 0,74 ha

3.2.5.1. Különleges terület - szabadidőközpont (K-Szk)

A különleges terület - szabadidőközpontterület kizárólag közösségi célú szórakoztató, pihenést szolgáló, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

Tervezett különleges terület - szabadidőközpont:

- a Táncsics utca nyugati végében elhelyezkedő, az egykori hulladékgyűjtési terület északi része - kb. 1,6 ha

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek.

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Meglévő közkertek:

- Bánki Donát utcában (Kucmag-rét) (0,8 ha)
- az Aranyhegyi-patak mentén (Szabadság út, Szabadság sor) (2,27 ha)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Meglévő közpark:

- a Slötyi és környezete (7,87 ha)

3.3.2. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságuk tájésztétikai szempontból, a táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdők telepítésénél különösen fontos, hogy honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból is vonzó erdők alakuljanak ki.

A szerkezeti tervben az erdők védelmi és közjóléti erdőként kerültek meghatározásra.

Védelmi erdők

Védelmi erdőterületek közé tartoznak a védelmi rendeltetésű erdők, melyek az erdőterületek túlnyomó részét teszik ki, főként az igazgatási terület déli és nyugati részén, valamint egy kisebb foltban a belterületen. A védelmi erdők jelentős része valamilyen természetvédelmi oltalom alatt áll.

Meglévő védelmi erdők:

- a település déli és nyugati részét meghatározó kiterjedt erdők;
- az István-akna környezetében fekvő erdők;
- a Templomhegy utcában lévő erdőterületek;

Tervezett védelmi erdők:

- a Hosszú-rét területén (11,9 ha), mezőgazdasági terület átsorolásával

Közjóléti erdők

Közjóléti erdőterületek közé tartoznak az István-aknától keletre, valamint a Pacsirtamezőtől északra fekvő erdőterületek. A közjóléti erdők területe 35,8 ha.

Tervezett közjóléti erdő:

- A Zsíros-hegytől északra található terület (0,04 ha)

3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános és kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra. Általános mezőgazdasági területen belül a szerkezeti terv megkülönbözteti az általános mezőgazdasági terület szántó, illetve általános mezőgazdasági terület gyepterületfelhasználási egységeket.

3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz)

Az általános mezőgazdasági terület - szántó területhez tartoznak a jelenleg szántóföldi műveléssel hasznosított területek, azaz a Vadász-rét területe.

3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - gyepterület (Má-gy)

Ebbe a területfelhasználásba tartoznak a belterülettől délkeletre a Pacsirtamező keleti részén fekvő, nagyrészt lőtartáshoz kapcsolódó területek.

A gyepterületek megtartása elsősorban az ökológiailag értékes területek megóvása érdekében, valamint a környezetkímélő gazdálkodás szempontjából fontos.

3.3.3.3. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv az egykori zártkerti területeket a belterülettől nyugatra és délre, valamint a külterületen fekvő, többnyire a volt zártkerti területekhez kapcsolódó kertművelésű területeket.

Tervezett kertés mezőgazdasági terület:

- A Fehér-hegyi dűlő-Magaskő dűlő - Görbe dűlő találkozásánál fekvő terület (0,17 ha)
- A temető keleti oldala mentén fekvő terület (0,31 ha)

3.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

Vízgazdálkodási területfelhasználásba tartoznak a vízművek területei a Fehér-hegyen, valamint a Hosszúrét nyugati végében.

3.3.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.5.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park terület (Kb-Ke)

A kegyeleti park olyan lezárt temetőterület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók. Kegyeleti park továbbá a vallásos kegyelet helyszíne.

E területfelhasználási egységbe tartozik a Ságvári utca és Fenyves utca között fekvő régi temető területe, valamint a Fehér-hegy lábánál található kálvária.

3.3.5.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sport terület (Kb-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

E területfelhasználási egységbe tartozik a sportpálya a Sport téren.

3.3.5.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület (Kb-Hull)

A területfelhasználási egységbe tartozó területeken a hulladékgazdálkodással, hulladék ideiglenes elhelyezésével kapcsolatos tevékenységek végezhetők, s az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Tervezett különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület:

E területfelhasználási egységbe tartozik a Táncsics utca nyugati végében fekvő, rekultivált hulladéklerakó egy része, a tervezett komposztáló területe.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 9. § értelmében a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembe vételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a szerkezeti terv ábrázolja.

Pilisszentivánon a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - erdőterület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.2. fejezetében.
 - általános mezőgazdasági terület - gyep
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő) általános mezőgazdasági terület - gyep leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.3.2. fejezetében.
 - zöldterület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő) zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.1. fejezetében.
 - különleges beépítésre nem szánt terület
A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park, sportterület, illetve hulladékgazdálkodási terület leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.5.1. és 3.3.5.2. 3.3.5.3. 3.3.5.4. fejezeteiben.
- Egyéb:
 - telken belüli zöldfelületek.

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei (magterület, pufferterület), a védett és fokozottan védett természeti területek, illetve a Natura2000 hálózathoz tartozó területek megőrzésére, a hegylábaknál fekvő gyepterületek megóvására, fenntartására a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni.

A település jelenleg is magas erdősültségének mértékét fenn kell tartani, a természetvédelmi szempontból is értékes erdők megtartandók.

A mezőgazdasági területek közül nagyobb zöldfelületi potenciállal rendelkeznek a gyepterületek, melyek főként a hegylábaknál találhatók.

A község zöldterületei többnyire kisebb kiterjedésűek (közkertek), s többnyire az Aranyhegyi-patak és a Szabadság út mentén húzódó sávban találhatók a belterületen. Közkert emellett a „Kucmagrét”, mely leginkább egy gyepes terület. A szerkezeti terv továbbá közpark területként határozza meg a Slótyi teljes területét, illetve annak környezetét. Új zöldterület kijelölése nem vált szükségessé.

Emellett a továbbiakban hangsúlyt kell helyezni a zöldterületek minőségi fejlesztésére.

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi elemek a belterületen a bezárt temető (kegyeleti park), a kálvária és a sportpálya, melyek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásként kerültek meghatározásra. Meghatározó településképi elem még a Templomhegy utcától délre fekvő kisebb erdőfolt.

A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.5. fejezetében.

A települési zöldfelületeket tovább növelik a kevésbé intenzív beépítéssel, s nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező kertvárosias lakóterületek illetve a kertés mezőgazdasági területfelhasználású egykori zártkertek.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.2.1. Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek

Európa Diploma

Az Európa Tanács Pilisszentiván déli (valamint Nagykovácsi északi) részén fekvő Szénás-hegycsoport területének adományozott Európa Diploma díjat. A területet az ajánlásoknak megfelelően kell kezelni. A terület fokozott védelem alatt áll.

Natura2000 területek

A 275/2004. (X.8.) kormányrendelet és a 14/2010. (V.11.) miniszteri rendelet alapján Pilisszentivánon a Natura2000 hálózathoz tartoznak a községtől délre fekvő erdős területek. A területen a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

5.2.2. Országos jelentőségű táji és természeti értékek

Budai Tájvédelmi Körzet

Pilisszentiván a Budai-hegység északi lábainál fekszik, külterületének nagy része a Budai Tájvédelmi körzet védett területeihez tartozik. A Budai Tájvédelmi Körzet területe 10.528 hektár kiterjedésű. A tájvédelmi körzet **fokozottan védett területe** Pilisszentivánon az erdők déli illetve nyugati része. A tájhasználat során a tájvédelmi körzet területére vonatkozó kezelési tervet figyelembe kell venni.

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület, Pufferterület övezete

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei a szerkezeti terven az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság 282/2009. (XII.11.) korm. rendelet szerinti adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra.

Magterület övezetében tartoznak Pilisszentiván területén az erdőterületek, a külterület túlnyomó része.

A puffer-terület övezetében Pilisszentivánon a Vadász-rét területe tartozik.

Ex-lege védett értékek

Az 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján védelemben részesülnek Pilisszentiván területén található források és barlangok.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Országos jelentőségű tájképvédelmi területekhez tartozik a Budai-hegyvidék településre eső része, a Vadász-rét gyepterülete, a Fehér-hegyi-dűlő és a Zsíros-hegyi dűlő kertes mezőgazdasági területe. A tájkép védelme érdekében a Helyi Építési Szabályzat előírásokat fogalmaz meg. Az országos tájképvédelmi övezet a szerkezeti terven az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság 282/2009. (XII.11.) kormrendelet szerinti adatszolgáltatása, illetve 2003. évi XXVI. törvény 12/A§ (4) bekezdése alapján pontosítva került lehatárolásra.

5.2.3. Helyi jelentőségű táji és természeti értékek

Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület

Pilisszentivánon helyi védelem alatt álló természeti értékek nincsenek, tekintettel a településen jelen lévő országosan védett természeti értékek nagy számára. A helyi természeti, ökológiai értékek megóvása érdekében helyi védelemre javasoltak a 010/59, a 038/2 és a 046/4 hrsz-ú erdő művelési ág alatt álló ingatlanok.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Pilisszentiván több évszázados múltra visszatekintő település, a község történetéből, sváb gyökereiből adódó építészeti elemek sok épületen megmaradtak. A hagyományos építészet jellemzői, a hagyományos településszerkezet maradt fenn változatlan formában, emellett egyes épületek őrzik még a térségre jellemző, hagyományos építészeti vonásokat. Pilisszentiván tekintetében egységes utcaképről a Bányász utcában beszélhetünk.

6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

Az országos nyilvántartás szerint Pilisszentiván országos művi értékvédelem alá eső épülete, valamint az ahhoz tartozó műemléki környezet a következő

Ssz.	Funkció	Cím	Hrsz	Törzs-szám	Műemléki környezet (hrszt)
1.	római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom	Szabadság út 87.	3	11644	1, 4/2, 7

6.2. HELYI VÉDELEM

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet; 9/2011.(05.10.) Kt. sz. rendelet kiegészítéséről), melyben a következő építményeket tartotta védelemre érdemesnek:

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed
1	Parókia épületegyüttese	Szabadság út 89.	7.	az épület teljes egészére
2	Kápolna és kálvária épületegyüttese	–	333	az épületegyüttes és a terület teljes egészére és a környező erdőre
3	Tájház	Szabadság út 86./B	404/1	az épület teljes egészére
4	Kőkeresztek és Bildstockok	–	–	a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztekre és képkövekre
5	Az Új temető felé vezető híd	–	–	a híd teljes szerkezetére
6	Templomhegyi erdő		5/2, 14	az erdő teljes területére
7	Területi védelem	Szabadság út	–	településszerkezeti és településképi védettség az utca teljes területén
8	Utcakép	Bányász utca	–	településképi védettség az alábbi szakaszon Bányász u. 20-32.
9	Lakóépület	Szabadság út 50.	784	a főépület egészére; homlokzat visszaállítandó
10	Lakóépület	Szabadság út 56.	774	a főépület egészére
11	Lakóépület	Szabadság út 79.	999/9	az utcai épületszárnyra és bolt. pincére
12	Lakóépület	Szabadság út 82.	422/2	a főépület egészére
13	Lakóépület	Szabadság út 83.	1001	az épület egészére

14	Lakóépület	Szabadság út 117.	25/1	az épület egészére és boltzott pincére
15	Lakóépület	Szabadság út 123.	33	a főépület egészére és a boltzott pincére
16	Lakóépület	József Attila utca 16.	466/2	a főépület egészére
17	Lakóépület	József Attila utca 18.	466/1	a főépület egészére

Az önkormányzat 2012-es rendeletében a Római Katolikus Templom épülete (Szabadság út 87., Hrsz.: 3.) még helyi védett épületként szerepelt, azóta azonban műemléki védelmet kapott.

Az önkormányzat a 9/2011.(05.10.) sz. rendeletében az alábbi épületeket javasolja helyi védettségére:

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed:
1	lakóépület	Szabadság út 12.	714	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
2	lakóépület	Szabadság út 14.	716/1	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
3	lakóépület	Szabadság út 15.	913	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
4	lakóépület	Szabadság út 22.	813	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
5	lakóépület	Szabadság út 27.	926	a főépület egészére
6	lakóépület	Szabadság út 33.	936/2	a főépület egészére
7	lakóépület	Szabadság út 46.	788	az utcai homlokzatra
8	lakóépület	Szabadság út 48.	786/2	a főépület egészére és a melléképületekre
9	Gyémánt étterem	Szabadság út 60.	770, 769/1	utcai homlokzat és kapualj
10	lakóépület	Szabadság út 61.	980	a főépület egészére
11	lakóépület	Szabadság út 70.	759	az utcai és udvari épületszárny egészére
12	keresk. ép.	Szabadság út 88.	88	az épület utcai traktusára
13	lakóépület	Szabadság út 91.	8/1	az utcai épületre, kerítésre, boltzott pincére
14	lakóépület	Szabadság út 96.	377	a főépület egészére
15	lakóépület	Szabadság út 99.	12	az udvari épületrészre
16	lakóépület	Szabadság út 103.	15/4	az épület utcai traktusára
17	lakóépület	Szabadság út 106.	362	a főépület egészére
18	lakóépület	Szabadság út 119.	29	az épület egészére és boltzott pincére
19	lakóépület	Szabadság út 131.	43	az épület egészére
20	lakóépület	Szabadság út 136.	329	az épület egészére
21	lakóépület	Szabadság út 138.	328	az utcai épületszárnyra
22	lakóépület	Szabadság út 140.	327	az utcai épületszárnyra
23	lakóépület	Szabadság út 199.	127/2	az épület utcai traktusára
24	lakóépület	Szabadság út 237.	166	az épület utcai traktusára
25	lakóépület	Bányatelep 2.	825	az épület egészére (toldalékok nélkül)
26	orvosi rendelő	Bányatelep 3.	826	az utcai homlokzatra
27	lakóépület	József A. utca 7.	407	az utcai homlokzatra
28	lakóépület	József A. utca 9.	403	a főépület egészére
29	lakóépület	József A. utca 11.	402	az utcai homlokzatra
30	lakóépület	József A. utca 24/A.	458/2	az utcai homlokzatra
31	lakóépület	József A. utca 26.	457	az utcai homlokzatra
32	lakóépület	József A. utca 58.	430	kő támfalra és kerítésre
33	lakóépület	Köztársaság köz 2.	391	a főépület egészére

34	lakóépület	Bányász utca 2.	719/1	az utcai homlokzatra
35	lakóépület	Bányász utca 13.	793	az épület egészére
36	lakóépület	Bányász utca 20.	731/1	az utcai homlokzatra
37	lakóépület	Bányász utca 22.	732	az utcai homlokzatra
38	lakóépület	Bányász utca 24.	733	a főépület egészére
39	lakóépület	Bányász utca 26.	735/2	az utcai homlokzatra
40	lakóépület	Bányász utca 30.	738/1	a főépület egészére
41	lakóépület	Bányász utca 32.	739/1	a főépület egészére
42	lakóépület	Bányász utca 46.	746/4	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
43	lakóépület	Bányász utca 58.	751/2	a főépület egészére
44	lakóépület	Napközi köz 9.	404/2	az utcai homlokzatra

Emellett a rendelet helyi értékvédelmi rendeletként határozza meg a Szabadság út területét, s utcaképvédelmi területként határozza meg a Bányász utca egy szakaszát.

A leírás a vonatkozó helyi rendelet alapján tájékoztató elemként tartalmazza a helyi védettségű elemeket, így a rendelet módosításával a szerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

6.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján Pilisszentiván területén 3 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek a következők:

Ssz	Lelelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	Karlsberg	1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9	11173
2.	Dózsa köz 1.	787/2	58416
3.	Hárs-erdő	0100/2	82127

A 2001 évi LXIV örökségvédelmi törvény 66 § 2. bekezdése kötelezően előírja az **örökségvédelmi hatástanulmány** készítését a településrendezési terv készítése során. Az Örökségvédelmi hatástanulmányban régészeti érdekeltégű területeket, a régészeti emlékeket és lelőhelyeket, illetve ezek védőövezeteit, a műemlékeket, a műemléki értékeket, valamint az egyéb építészeti értékeket és javaslatot kell tenni a fenntartható használat lehetőségeire, illetve ki kell térni a tervezett változtatások, új beruházások örökségvédelmi következményeire.

Pilisszentiván területére 2010-ben, a településrendezési eszközök elkészítése során készült örökségvédelmi hatástanulmány, mely megállapításai, javaslatai jelen tervezés során felhasználásra kerültek.

7. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1. Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 10. sz. Budapest - Dorog - Almásfüzitő elsőrendű főút jelenlegi nyomvonala (Útkategória: K.III.B.)

7.1.1.2. Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 1107. jelű Budapest- Pilisszentiván összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

7.1.2.1. Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékút településen áthaladó szakasza:

II. rendű főút:

- Szabadság út - Tópart utca (1107 jelű összekötő út)

7.1.2.2. Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- Óvoda utca
- Jóreménység utca

7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Közvetlen vasúti kapcsolat nincs és a jövőben sem tervezett. (A szerkezeti tervlap a Budapest-Esztergom vasútvonal közigazgatási területét érintő rövid szakaszát ábrázolja.)

7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A tervben kerékpár út, kerékpáros nyomvonal nem tervezett.

7.5. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A település szerkezeti terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító nyomvonalat, útszakaszt nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helybiztosítását a szabályozási tervnek kell tartalmazni.

7.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település szerkezeti tervben nem terveztünk a menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket.

7.7. PARKOLÁS

Jelentős kapacitású közterületi parkolók nem tervezettek.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

Pilisszentiván hullámzóan változó, enyhén növekedő tendenciájú népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település vonzóképségeinek javításához a település általános fejlesztése szükséges. Ezek a célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörülmeny alakításával lehet elérni, kiegészítve munkahely teremtési lehetőséggel és igényesebb intézményi infrastruktúra fejlesztéssel.

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- a település kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területi fekvését,
- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát Pilisvörösvár, Solymár, Piliscsaba irányába,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a szennyvízátelő műtárgy és annak védőtávolság igényét,
- a regionális szerepet betöltő szennyvíznyomó csatorna nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település területén eredő Aranyhegyi-patak és mellék vízfolyásainak területigényét, valamint azok parti sávját, karbantartási sávját,
- A település jelentősebb árkait és azok karbantartási sávját.

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- a 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- a település közigazgatási területén haladó nagy-középnomású földgázvezeték nyomvonalát, kapcsolódó létesítményeit és biztonsági övezeteinek helyigényét.

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antenna helyét.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával megvalósítható javaslattal feloldható, az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várható költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönten a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A közművek okozta korlátozásokat figyelembe véve a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt a területfelhasználás módosítása. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada kereskedelmi, szolgáltatási területbővítést és sportolási lehetőség bővítést célozza. A célok kielégítésére településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmeny biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közmű-szempontról akkor lehetséges, ha annak legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírás szigorú betartásával.

E vonatkozásban nehézséget okoz a C1 jelű terület közműellátásának megoldása, mert jelenleg a település kiépített közműhálózatától távolabb esik. A javasolt hasznosítás esetén várható keletkező szennyvíz mennyisége 70 m³/nap-ra prognosztizálható. Figyelembe véve a terület vízminőség védelmi területi fekvését és élővíz befogadó hiányát, a módosításra kerülő terület szennyvíz elvezetését kizárólag közcsatorna hálózat kiépítésével lehet megoldani, azaz a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A C1 terület számára kiépítésre kerülő teljes közműellátáshoz szükséges közműfejlesztés, kiépítésének nyomvonala mentén azonban nem kívánt fejlesztést indíthat el. A jelenleg és terv szerinti is kertes mezőgazdasági terület részére a közművesítés lehetőségét és ezzel annak a „lakhatóvá” tételét nyitja meg. A C1 terület javasolt funkcióváltása ezért az önkormányzat részéről megfontolandó döntést igényel.

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt használati mód megváltoztatás közmű szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható, és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A javasolt új beépítési illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet-közműigény. Ezzel a javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ez az összesített közműigény került meghatározásra.

A változással érintett területen a megengedett beépítés teljes megvalósítása esetén várható új közműigények:

Pilisszentiván fejlesztési területek közműigényei						
Fejl ter. sorszám	Javasolt új hasznosítás	Terület m ²	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (Nm ³ /h)
újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1.	K-Lsp	4300	1,0	1,0	17,2	3,6
A2.	K-Lsp	3100	0,7	0,7	12,4	2,6
A3.	K-Szk	16033	1,9	1,8	64,1	13,4
A4.	Lke	403	0,8	0,8	9,7	1,5
újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Kb-hull		0,0	0,0	1,0	0,0
beépítésre szánt területek átsorolása más beépítésre szánt területté						
C1.	Vi	26260	75,0	71,3	525,2	109,4
C2.	Vt	4400	7,4	7,0	61,6	12,8
C3.	Gksz	6600	7,9	7,5	132,0	27,5
C4.	Vt	10900	18,3	17,4	152,6	31,8
C5.	Vt	696	0,6	0,6	14,6	4,1
C6.	Vi	300	0,7	0,7	6,0	1,3

C7.	LKe	1389	2,9	2,7	33,3	5,2
C8.	Vt	2020	3,4	3,2	28,3	5,9
C9	Vt	955	1,6	1,5	13,4	2,8
C10.	Lke	184	0,4	0,4	4,4	0,7
beépítésre nem szánt területek átsorolása más beépítésre nem szánt területté						
D1.	Ek	400	0,1	0,1	0,4	0,1
D4.	Ev	119119	0,0	0,0	0,0	0,0
D5.	Mk	3102	0,3	0,3	1,9	0,4
összesen			123,0	116,9	1078,1	222,9

	Víz-igény (m3/nap)	Keletkező szennyvíz (m3/nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (nm3/h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	123,0	116,9	1078,1	222,9
Meglevő beépítés távlati igénynövekedés	20,0	80,0	3000,0	1000,0
Összes távlati igény	143,0	196,9	4078,1	1222,9
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	28,6	39,4	820,4	244,6

A várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

A távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényeknek reálisan 20-25%-a várható középtávon. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítik.

8.1. VÍZELLÁTÁS

Pilisszentivánon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában, s az egykori zártkerti terület néhány utcájában is megépült. A település vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Rendszeréről megoldott. A regionális rendszer felől két fő vezeték, a Csobánka felőli dn 400-as ac vezeték, illetve a Solymár felőli dn 300-as vezeték szállítja a vizet Pilisszentiván település területén, a Fenyves utcai, a Fehér hegyen lévő 2x 400 m³-es tározó medencékbe. A vízellátó hálózatban ennek a 2x 400 m³-es tározó medencékben lévő víz szintje határozza meg a víznyomást, ami az alhálózatban így megfelelő.

A település magasabban fekvő Károlyhegyi zártkerti területének ellátására épült ki az ún. Károlyhegyi zóna, amelynek táppontja az Alsórét utcában üzemelő nyomásfokozó gépház. A gépházról indul a zártkerti területek ellátását szolgáló elosztóhálózat, amelyben a hálózati nyomást a nyomásfokozó gépház.

A település kiépített vízelosztó hálózatán több nagyobb átmérőjű vezeték is üzemel, ezek dn 300-as, 200-as és 100-as méretű vezetékek, ezek a hálózaton a kedvező körvezetékes rendszerű ellátást tudják biztosítani. Az ellátó hálózati rendszer régebbi kiépítésű részein a vezetékek zöme dn 100-as és dn 80-as, anyaguk azbesztcement, az újabban kiépített részekben a vezetékek legtöbbször dn 100-as méretű, anyaguk itt már a korszerű KMPVC.

A vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást.

A prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb. 29 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

A település keleti oldalán, a Solymár felőli szélén levő volt bányaterület helyének funkcióváltásához annak az ellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás hálózatépítése a szomszédos kertés mezőgazdasági területen keresztül valósítható meg. A vezeték menti ingatlanok hálózatra csatlakozása igényük esetén nem tiltható, ezzel az érintett ingatlanok vízellátása, illetve teljes közműellátása megoldódik, amely a telek életvitelszerű hasznosítását teszi lehetővé. A zártkerti területen ezzel kezdetét veheti egy előzetesen nem kívánt hasznosítási funkcióváltó folyamat elindulása.

A település északnyugati határánál levő, szintén volt zártkerti területen is várható a funkcióváltó folyamat megindulása, mivel a kiépített vízellátás lehetőséget nyújt a területen az életvitelszerű tartózkodásra.

8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Pilisszentiván közigazgatási területének döntő része kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik. Ezért a településen a szennyvíz közcsatornás elvezetésének a kiépítése kiemelt feladat.

Pilisszentivánon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a szomszédos Solymár település szennyvíztisztító telepe fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a belterületen kiépítésre került. A hálózat gravitációs rendszerű, a Tópart utcánál üzemel a végátemelő, ahonnan nyomóvezetékekkel csatlakozik a solymári hálózathoz, amely a szennyvíztisztító telepig szállítja a szennyvizet.

A szennyvízcsatorna hálózat és a Solymári szennyvíztisztító telep üzemeltetője 2012. január 1-től a Dabas és Környéke Vízügyi Kft, amelynek jelenleg alvállalkozójaként végzi a KÖZCSAT Kft. az üzemeltetést.

A prognosztizált fejlesztések reális megvalósulása esetén jelentkező 40 m³/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizet tisztító telepen történő fogadását meg tudják oldani.

A külterületi beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területeken a helyi közműpótló alkalmazásának korlátot szab a település felszín alatti vízminőségvédelmi területen való fekvése.

8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Pilisszentivánon a csapadékvizek elvezetésére a beépített területen nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki. Befogadók a különböző nagyobb árkok, végül az Aranyhegyi patak és annak mellékágai. A patak a Budai-hegységben, a település közigazgatási területén ered és útvonalán több vízfolyást fogad be. Nyugat-kelet irányban halad végig Pilisszentiván területén, majd

Pilisvörösváron keresztül folytatja az útját, végbefogadója Budapest III. kerületében a Duna. A Duna jobb-parti mellékvize.

A településen az utcák víztelenítését szolgáló nyílt árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízviszatartás megoldása.

8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A villamosenergia ellátásának bázisa a pomázi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerről történik a település ellátása. A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kisméretű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A közép-, és kisméretű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágítást - a Tópart utca rövid szakaszát kivéve, ahol néhány közvilágítási lámpatest üzemel -, általánosan a kisméretű villamoselosztó hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel oldották meg.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen két új állomás telepítési igénye prognosztizálható.

8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A település már kiépült gázelosztó hálózata a belterület szinte valamennyi utcájában kiépítésre került. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 255 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

8.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Pilisszentiván természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott adás-vételi rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Éppen ezért a helyben felmerülő igényeket a hagyományos energiahordozókkal is kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

8.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékös távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpontoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Pilisszentiván vezetékös távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózatoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékös hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződésötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

8.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata, melynek - elméletileg - területi korlátja nincs. Pilisszentivánon üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküi táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Pilisszentiván tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megörzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Pilisszentiván község közigazgatási területe érinti az Aranyhegyi- és Hatérréti patak (AEP279) felszíni víztestet, ezért minden, a víztest közvetlen vízgyűjtő területén tervezett beavatkozásnak összhangban kell lennie a „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1042/2012. (II.23.) Kormányhatározat mellékletében szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

A település felszíni vizekben szegény, a több település belterületén - így Pilisszentivánon - is átfolyó, kis vízhozamú Aranyhegyi-patak a község legfontosabb vízfolyása. Az Aranyhegyi-patak ezáltal többnyire intenzív területhasználatok közvetlen és közvetett hatásainak van kitéve. A vízminőség védelme érdekében a patak mentén meglévő zöldterületek megtartandók.

Állóvíz Pilisszentiván területén a Slötyi és a Jági-tó. A Slötyi a belterületen mesterségesen (bányászati tevékenység során) kialakított tó. Minőségének legfőbb veszélyeztetője a horgászat, melynek során számottevő mennyiségű szervesanyag kerül a vízbe. A Jági-tó a Vadászréti-árok vízfolyásának felduzzasztásával jött létre, s vízminőségét a vízállás nagyban befolyásolja. Gyakori az aszályos időszak, ennek köszönhetően a tó feltöltődése, a szabad vízfelszín csökkenése jelentős lehet. Az állóvizek minőségének javítása érdekében szükséges a folyamatos és rendszeres vízminőség vizsgálat, s ez alapján a horgászati tevékenység szabályozása, horgászállások számának esetleges korlátozása, a meder kotrása. A Jági-tó vízének minőségét javíthatja továbbá a szomszédos, erősen lejtős területen művelt szántó területén a vegyszerhasználat korlátozása. Az állóvizek környezetében a természetes növényzet megtartandó.

A felszín alatti vizeket legnagyobb részt a kommunális szennyvizek talajba és onnan a vizekbe jutása veszélyezteteti. Meg kell oldani a meglévő hálózatra a rácsatlakozások arányának növelését, a szükséges szakaszokon a hiányzó hálózat kiépítését, s ott ahol a kommunális szennyvíz elvezetés nem lehetséges, a közműpótlók zárt kialakításának ellenőrzését. Erre különösen az egykori zártkertek területén van szükség, ahol egyes területeken a hétvégi házak mellett lakóépületek is előfordulnak.

A nagy arányú állattartás illetve a szántóföldi növénytermesztés kevésbé jellemző Pilisszentivánon, így az ezekhez kapcsolódó, a talajt és a felszín alatti vizeket érintő szennyező hatások nem számottevők. Mivel azonban a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint Pilisszentiván a

nitrátérzékeny települések közé tartozik, fokozott figyelemmel kell lenni a talajba jutó vegyszerekre, és figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A község területén rekultiválásra került az egykori hulladéklerakó. A helyenként előforduló illegális hulladékelhelyezések azonban tovább veszélyeztetik a talajt és a vizeket. Ezek felszámolása így fontos feladat.

A talaj védelme a lejtős területeken a szintvonalakkal párhuzamos műveléssel, a megfelelő növénykultúrák megválasztásával, gyepesítéssel oldandó meg.

9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Pilisszentiván területén a légszennyezettség főként a közlekedésből, illetve a különböző gazdasági telephelyek tevékenységéből, valamint a szomszédos Pilisvörösvár területén működő dolomitbánya porterheléséből származik.

A belterületen áthaladó 1107. j. út átmenő forgalmat bonyolít, azonban 10-es főút közelsége miatt a forgalom, s így a terhelés is alacsonyabb. Tovább mérsékelheti a káros környezeti hatásokat a Pilisvörösvár területén megépülő gyorsforgalmi út megvalósítása. A 1107. j. út belterületi szakasza, azaz a Szabadság út mentén húzódó zöldterületi sáv a továbbiakban is megtartandó.

A porszennyezés csökkentése érdekében a belterületen lévő burkolatlan, vagy rossz minőségű burkolattal rendelkező utakat szilárd burkolattal kell ellátni.

A község területén található gazdasági telephelyek működése során a környezetvédelmi határértékeket be kell tartani.

A lakossági fűtésből származó szennyezés csökkentésére ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának további növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

A káros pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges legalább az utak és árkok szélének rendszeres kaszálása, gondozása, illetve az allergén növények irtása külterületen is.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Pilisszentiván területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelendő a szelektív hulladékgyűjtés hatékonysága, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése. A zöldhulladék újrahasznosítása érdekében támogatandó, illetve népszerűsítendő a házi komposztálás, emellett a bezárt, rekultivált hulladéklerakó területén komposztáló telep üzemeltetését tervezik.

Meg kell oldani a veszélyes hulladékok elkülönítését, lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell ezek kommunális hulladékok közé kerülését.

A település területén lévő illegális hulladék-elhelyezéseket meg kell szüntetni, területüket rekultiválni kell, kialakulásukat meg kell előzni.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Pilisszentiván közúti terhelése leginkább a 1107.j. országos mellékúton áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterület érintésével, a településközponton vezet keresztül, s a főváros és Pilisszentiván között történő ingázás, valamint a Pilisvörösvárt déli irányból elkerülő forgalom miatt a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés viszonylag jelentősnek mondható.

Az átmenőforgalom a tervezett M10-es gyorsforgalmi út megépülésével várhatóan mérséklődik, s a zaj- és rezgésterhelés csökken.

A közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés - ahol erre hely biztosított - növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető. Ahol erre nincs lehetőség, ott a burkolat korszerűsítésével, a forgalom esetleges korlátozásával, esetleg alternatív elkerülő útvonal biztosításával csökkenthető a zajterhelés.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3.

melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Zajtól védendő terület</i>	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén		az országos közúthálózatba tartozó, valamint belterületi első és másodrendű főutaktól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Üdülőterület	50 dB	40 dB	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A Pilisszentivánon működő ipari létesítmények egy helyre csoportosulva, a község keleti részén, a lakóterületeket viszonylag kevésbé érintve helyezkednek el, zajhatásuk ezért kevésbé zavaró.

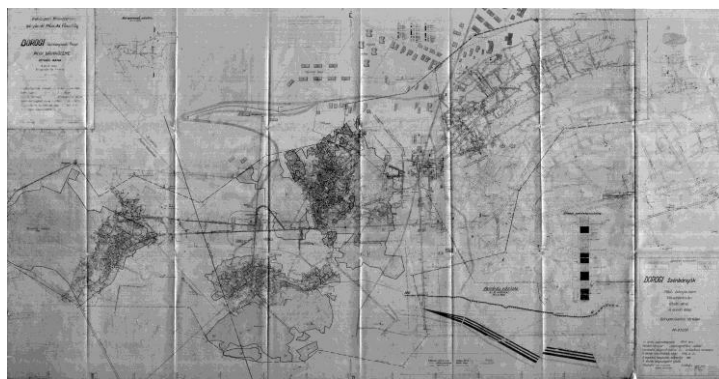
A 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A település területén az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	50 dB	40 dB
Üdülőterület	45 dB	35 dB

9.6. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Pilisszentivánon a több mint száz évre visszanyúló szénbányászat következtében a területhasználatok szempontjából korlátozó tényezőt jelenthet a terület **alábányászottsága**. Ennek kiterjedése és elhelyezkedése a Nehézipari Minisztérium Bányászati Műszaki Főosztálya által 1954-ben készített, a Pilisi Bányüzem - István aknát bemutató Bányaművelési térképe által került lehatárolásra.

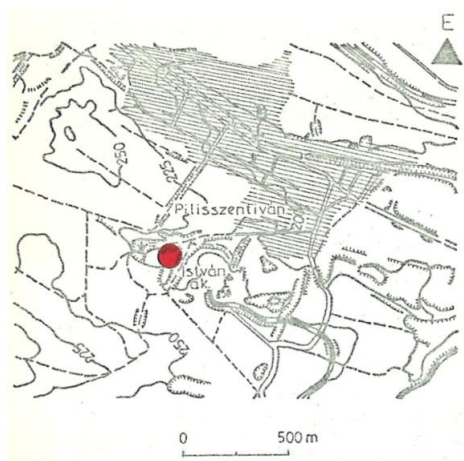


Bányaművelési térkép - István akna, 1954



Pilisszentiván alábányászott területei

A Bányaművelési térkép alapján megállapítható, hogy Pilisszentiván belterületén a Slötyi déli része, a Tópart utca és a Jóreménység utca által határolt közel teljes délkeleti belterületi rész, valamint a Tánacsics utcától délre fekvő szintén belterületi település-terület egy része érintett alábányászottsággal. Külterületen a belterülettől délkeletre fekvő erdőterületek jelentős része, valamint az István-akna és annak szomszédságában fekvő erdő-területek többsége és az egykori zártkertek egy kis hányada alábányászott.



A község területén 1978-ban bekövetkezett bányafal szakadás felszínmozgásos területet hozott létre, ennek pontos elhelyezkedésére, illetve jelenlegi állapotára vonatkozóan azonban nem találhatók adatok. A terület feltehetően a mára már bezárt hulladéklerakó területén található. Ezen területeket a szerkezeti terv felszínmozgás veszélyes területként jelöli.

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 10. sz. Budapest - Dorog - Almásfüzitő elsőrendű főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 1107. jelű Budapest- Pilisszentiván összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai. A kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területként lehatárolt terület.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvízáttemelő műtárgy és védőidoma (20 illetve 150 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Európa diploma terület
- Natura 2000 terület
- Tájvédelmi Terület Övezete
- Tájképvédelmi Körzet Területe
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,

- Pufferterület övezete,
- „Ex lege” védett értékek
 - Barlangok
 - Forrás

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

Alábányászottság

- Alábányászott területek (egykori bányajáratok)

Egyéb korlátozások

- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló, módosított 2005. évi LXIV. törvény rendelkezései.

2. melléklet

II. VÁLTOZÁSOK

A szerkezeti terv szöveges leírásának 2. és 3. - Igazgatási terület, belterülethatár módosítás, Területfelhasználás - fejezete tartalmazza a hatályos településszerkezeti tervhez képest történt legfontosabb változásokat.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest jelentős változások nem történtek, azonban több esetben a megváltozott jogszabályi keretek, valamint a megváltozott fejlesztési igények miatt kisebb területfelhasználási módosításokat kellett elvégezni.

A hatályos településrendezési tervhez képest történő változások leírását az alábbi táblázat tartalmazza.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított B.A. érték	Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi területfelhasználás	Érintett hrsz.
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület								
A1	Általános mezőgazdasági terület - gyepek	3,7	Különleges terület - lovassport terület	1,5	0,43	-0,95	Települési térség	041 042
A2	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő	9	Különleges terület - lovassport terület	1,5	0,31	-2,33	Erdőgazdálkodási térség (0,19 ha) Hagyományos települési térség (0,12 ha)	039/2 041 042
A3	Véderdő	9	Különleges terület - Szabadidőközpont	1,5	1,6	-12,00	Erdőgazdálkodási térség (1,61 ha) Hagyományos települési térség (0,31 ha)	567/32 1445
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület								
B1	Különleges terület - Hulladékudvar	0,1	Különleges beépítésre nem szánt terület - Hulladékgazdálkodási terület	3,2	0,83	2,57	Erdőgazdálkodási térség (1,88 ha) Települési térség (0,69 ha)	045/5
Beépítésre szánt területek átsorolása								
C1	Településközpont terület *		Intézményterület		2,61	0,00	Erdőgazdálkodási térség (0,02 ha) Mezőgazdasági térség (0,3 ha) Települési térség (2,29 ha)	1701 1702 1703 1704 1705
C2	Központi vegyes terület	0,5	Településközpont terület	0,5	0,44	0,00	Települési térség	1517 1518 1519 1520 1536 1537
C3	Központi vegyes terület	0,5	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	0,66	-0,07	Települési térség	684/4 684/5 684/6 685

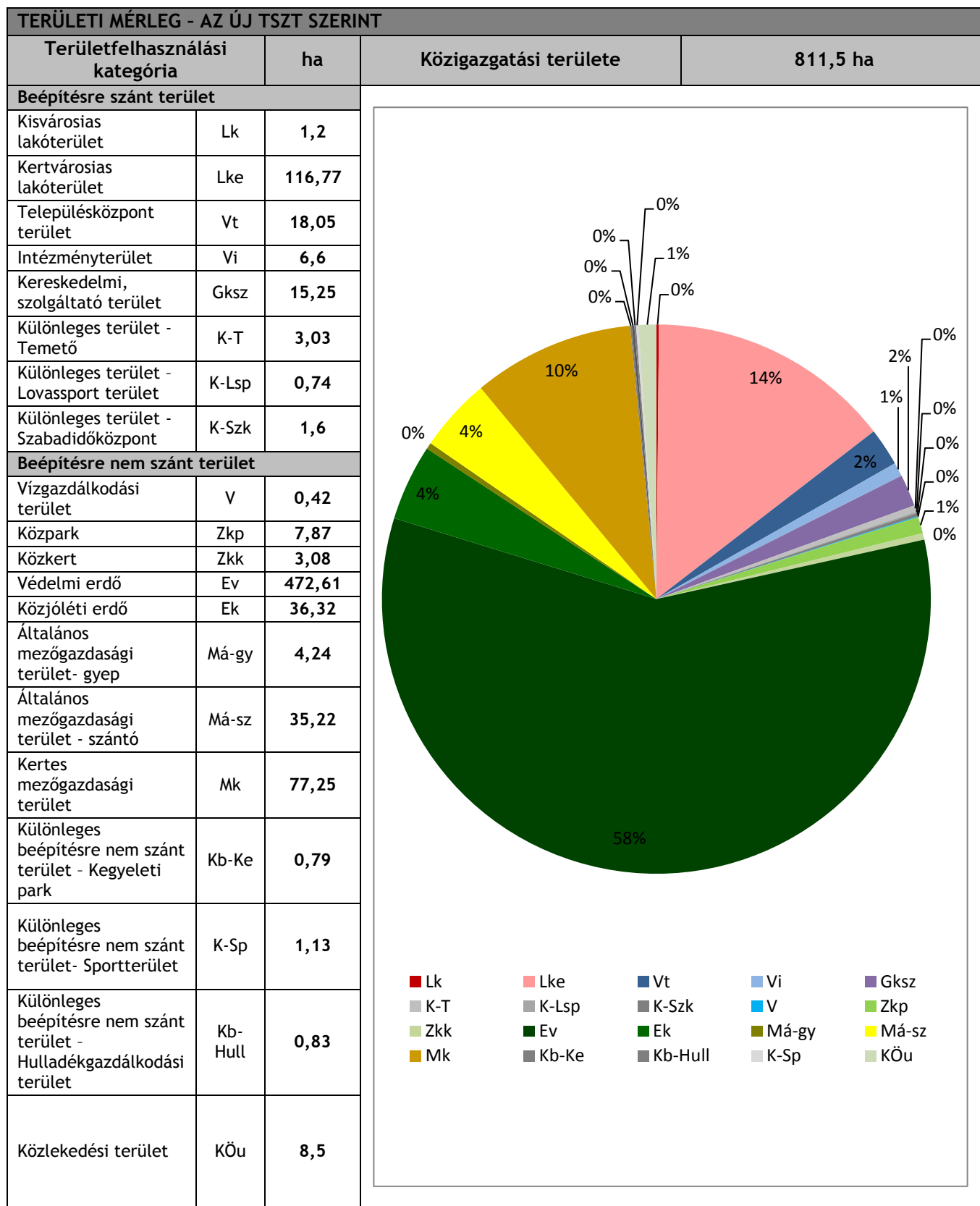
								686 687/1 1496 1499 1500 10/85
C4	Központi vegyes terület	0,5	Településközpont terület	0,5	1,09	0,00	Települési térség	824/1 824/2 824/3 825 826 828/1 828/2 828/3 828/4 828/5 828/6 828/7
C5	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,07	-0,15	Települési térség	402 403
C6	Településközpont terület	0,5	Intézményterület	0,5	0,03	0,00	Települési térség	1001
C7	Településközpont terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,18	0,40	Települési térség	27
C8	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,2	-0,44	Települési térség	54 56
C9	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,09	-0,20	Települési térség	813 815 984/1
C10	Településközpont terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,03	0,07	Települési térség	99 104/1 105/1 106
Beépítésre nem szánt területek átsorolása								
D1	Kertes mezőgazdasági terület *		Közjóléti erdő		0,04	0,00	Erdőgazdálkodási térség (0,03 ha) Mezőgazdasági térség (0,01 ha)	017/2
D2	Védőerdő *		Kertes mezőgazdasági terület		0,17	0,00	Erdőgazdálkodási térség (0,1 ha) Mezőgazdasági térség (0,07 ha)	046/4
D4	Általános mezőgazdasági terület - gyepek	3,7	Védelmi erdő	9	11,9	63,07	Erdőgazdálkodási térség	090 091/1

D5	Általános mezőgazdasági terület - gye	3,7	Kertes mezőgazdasági terület	5	0,31	0,40	Mezőgazdasági térség	2243/2 2243/3 2243/4
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						50,92		

* Azon területfelhasználás-váltások esetén, melyeknél a tervezett területfelhasználás a hatályos szabályozási terven szereplő területfelhasználással megegyező, a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.

3. melléklet

III. TERÜLETI MÉRLEG



4. melléklet

IV. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az OTrT által lehatárolt országos övezetek - Pilisszentivánt érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

Kiemelt térségi övezet megnevezése	OTrT-ben kijelölt terület (ha)	Településrendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Országos ökológiai hálózat övezete	<i>Lásd. BATrT magterület és pufferterület övezete</i>		
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	364,39	363,64	99,79%
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	727,15	727,15	100%
Országos vízminőségvédelmi terület övezete	244,23	244,23	100%

Pilisszentiván területén a BATrT szerkezeti terve városias települési, magas zöldfelületi arányú települési, erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térséget jelöl.

Térségi övezet megnevezése	BATrT (ha)	BATrT által előírt min. megfelelés	2014. évi TSZT felülvizsg. szerint felhasznált (ha)	További fejlesztési lehetőség (ha)	Megjegyzés
Városias települési térség	176,87				Megfelel Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a közigazgatási határtól számított 200 m-en belül.
Magas zöldfelületi arányú települési térség	8,09	Beépítésre szánt terület: 2,427 ha (30%)	Beépítésre szánt terület: 0 ha	+2,427 ha	Megfelel Az övezet által érintett területen zöldterület, illetve közlekedési terület került kijelölésre.
Erdőgazdálkodási térség	510,02	433,5 ha (85%)	508,61	+75,11	Megfelel Az erdőterületként kijelölt terület az övezet területéhez viszonyítva.
Mezőgazdálkodási térség	116,67	105 ha (90%)	129,4	+12,73	Megfelel A mezőgazdasági területként kijelölt terület a térség területéhez viszonyítva.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint Pilisszentiván közigazgatási területén 505,6 ha erdőterület helyezkedik el. A településrendezési eszközökben ezen területek közül 508,61 ha erdőterület került kijelölésre, mely fenti terület 99,72%-a. Fentiek alapján tehát a településrendezési eszközök az OTrT 7.§ (1) bekezdésének megfelelnek.

A Nemzeti Élelmiszer-biztonsági Hivatal Növénytermesztési és Kertészeti Igazgatóság adatszolgáltatása szerint Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter a település területét nem érinti.

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező tervlapok tartalmazzák. Pilisszentiván közigazgatási területét az alábbi kiemelt térségi övezetek érintik:

- Magterület övezete,
- Pufferterület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Országos tájképvédelmi terület övezete
- Országos vízminőségvédelmi terület övezet
- Földtani veszélyforrás területének övezete

A tervlapokon a térségi övezetek területe az adatszolgáltatás alapján került lehatárolásra.

A BATrT által lehatárolt kiemelt térségi övezetek - Pilisszentivánt érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

Kiemelt térségi övezet megnevezése	Agglotervben kijelölt terület (ha)	Település-rendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Magterület övezete	449,08	449,08	100%
Pufferterület övezete	35,04	35,04	100%
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	364,39	363,64	99,79%
Országos tájképvédelmi terület övezete	611,6	598,29	97,82%
Országos vízminőségvédelmi terület	244,23	244,23	100%
Földtani veszélyforrás területének övezete	811,65	811,65	100%

A kiemelt térségekre vonatkozó övezeti előírásokat a területfelhasználási rendszer kialakítása során figyelembe vettük.

5. melléklet

V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása.

A tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. *II. Változások* fejezetben.

PILISSZENTIVÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Pilisszentiván község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) A rendelet hatálya Pilisszentiván község közigazgatási területére terjed ki.
(2) A rendelet mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2, SZT-3/A, SZT-3/B, SZT-3/C)
2. melléklet: Sajátos jogintézmények
(3) A rendelet függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem
4. függelék: Magyarázó ábrák

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** (1) A rendelet alkalmazásában:
a) Antenna: olyan eszköz, berendezés, vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.
b) Antennatartó szerkezet: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
c) Belterület: A település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része.
d) Épületpótló műtárgy: életvitelszerű tartózkodásra alkalmas, épületnek nem minősülő műtárgy
e) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, telek, melynek mélysége nem éri el a 20 m-t.
f) Kegyeleti park: korábban temetőként használt önálló terület, amely már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása szükséges, de temetés már nem történik. Síremlékei a távlatban is fenntartandók.
g) Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része: a szabályozási tervben a közterület azon lehatárolt része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, fenntartani.
h) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
i) Óriásplakát: EURO szabvány szerint 5,04x2,38 m méretű plakát
j) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális,

ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.

- k) Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
- l) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- m) Telekszélesség: előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- n) Teraszház: Lejtős terepen épített ház, amely követi a lejtő vonalát, így a lépcsőzetes elrendezése miatt az alsó helyiségek zárófödeme teraszul szolgál a fentieknek.
- o) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- p) Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
- q) Üvegház: növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház
- r) Zárványtelek: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.5 (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterülethatár, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) építési vonal;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- h) alábányászott terület;
- i) a kötelező megszüntető jel;

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék épület és telke;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cd) helyi védett épület;
 - ce) helyi védelemre javasolt épület;
 - cf) helyi védett művi érték;
 - cg) helyi értékvédelmi terület határa;
 - ch) helyi védett utcakép;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
 - db) Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa;
 - dc) tájvédelmi körzet határa;
 - dd) fokozottan védett tájvédelmi körzet határa;
 - de) tájképvédelmi terület határa;
 - df) natura2000 terület határa;
 - dg) ex lege védett természeti érték;
 - dh) eurodiplomás terület határa;
- e) környezetvédelem
 - ea) felszínmozgás veszélyes terület határa;

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

4.5 Sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási joggal érintett terület határa;
- b) beültetési kötelezettséggel érintett terület határa;

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

5.§ A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- 6.§ (1) Az országos művi értékvédelem alá eső építményeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) 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.

6. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

- 7.§ A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

7. HELYI VÉDELEM

- 8.§ (1) A helyi védelem alatt álló értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Helyi védelem alatt álló értékekre a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A helyi védelem lehet:
- a) helyi területi védelem
 - aa) helyi értékvédelmi terület - he
 - ab) utcaképvédelmi terület - huv
 - b) helyi egyedi védelem
 - ba) épület
 - bb) épületrész
 - bc) műtárgy
 - c) helyi egyedi védelem - javaslat
- 9.§ (1) Helyi értékvédelmi területen a telekszerkezet védendő.
- (2) Helyi értékvédelmi területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással.
- (4) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel.
- (5) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen a homlokzat csak vakolt - festett (meszelt) felületű, ill. téglá- vagy kőburkolatú lehet. Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. A lábazat téglá-, kőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű illetve deszka. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserep, azonos színű betoncserep illetve természetes pala lehet.
- (6) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, továbbá klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el. Utcával párhuzamos gerincű épület utcára néző tetőfelületén - intézményi épület kivételével - napelem nem helyezhető el.
- (7) Helyi értékvédelmi területen és utcaképvédelmi területen légvezeték, légkábél újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el. Új bekötés légvezeték esetén is csak földkábel lehet.

- 10.5** (1) Helyi egyedi védelem a teljes épületre, az épület egy részére, részértékére (karakterhordozó épületek, vagy valamely műtárgyra terjed ki.
- (2) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. Az építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (3) Helyi védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.
- b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
- ba) a homlokzat felületképzését;
- bb) a homlokzat díszítő elemeit;
- bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
- bd) a tornácok kialakítását;
- be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
- c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- (4) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el. Utcával párhuzamos gerincű épület utcára néző tetőfelületén napelem nem helyezhető el.
- (5) Részleges védelem alatt álló épület állagmegóvása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítése, bővítése csak oly módon történhet, hogy a védelem alapjául szolgáló elem megőrzésre kerül.
- (6) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

- 11.5** (1) A település közigazgatási területén reklám, hirdetőtábla, egyéb hirdető- és információs tábla elhelyezésénél a vonatkozó helyi rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.
- (2) A település közigazgatási területén óriásplakát nem helyezhető el.

III. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 12.5** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását, a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.
- 13.5** (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek és a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területen
- a) tájba illeszkedő épület helyezhető el;
- b) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- (3) Védett területen, valamint tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

10. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 14.5** (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken,
 - a vonatkozó helyi rendeletben foglaltaknak megfelel.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
 - Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - Állattartó épület, trágyatároló a felszíni vizek partételtől számított 50 méteren belül nem létesíthető.
 - Külterületen állattartó épület, trágyatároló felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.
- (4) A település területén csak szigetelt rendszerű trágya- és takarmánytároló létesíthető.
- (5) A vízparti és erózióérzékeny mezőgazdasági területeken növényzettel betelepített pufferzóna, védősáv kialakítása szükséges, amennyiben a vízfolyást töltés vagy depónia nem védi. A puffersáv lehet gyepesített vagy erdő, szélessége mindkét oldalon 10-40 m.

11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 15.5** (1) A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a vonatkozó jogszabályban előírtakat.
- (2) Az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérésének érdekében az Aranyhegyi- és Határréti patak felszíni víztest közvetlen vízgyűjtőterületén belül nem végezhető olyan tevékenység, amely a víztest ökológiai állapotát ronthatja.

12. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 16.5** (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

13. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 17.5** A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység kizárólag Kb-hull építési övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembe vételével.

14. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 18.5** Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

V. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

15. ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK

- 19.5** (1) Az alábányászott területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

- (2) A Szabályozási tervlapon jelölt alábányászott területtel érintett telkek és építési telkek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken 300 m² bruttó alapterületet meghaladó épület esetében építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

16. FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLETEK

- 20.5** (1) A felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás-veszélyes területtel érintett telkek és építési telkek veszélyes környezetnek minősülnek, ennél fogva e területeken építeni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.
- (3) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és a lehatárolással közvetlenül szomszédos építési telkeken illetve telkeken szennyvíz-szikkasztás tilos.
- (4) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és a lehatárolással közvetlenül szomszédos építési telkeken, illetve telkeken a felszíni- és a csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.

17. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 21.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- közlekedési területek,
 - közművek, közműlétesítmények,
 - szennyvízáttemelő.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 29.§ előírásai az irányadók.

VI. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 22.5** Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet 2.1. pont szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. melléklet 2.1. pontban megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

19. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 23.5** Beültetési kötelezettség jegyezhető be - a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján - a 2. melléklet 2.2. pont szerinti ingatlanokra.

20. TELEKALAKÍTÁS

- 24.5** (1) A település építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, amennyiben a zárványtelek mérete - a (3) bekezdés figyelembe vételével - eléri az építési övezetben kialakítható minimális telekméretet.
- (2) Új nyeles telek nyél (nyúlvány) nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt kialakítható telekméretnek megfelelő kell legyen.
- (3) Közműterület és magánút céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) 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.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (6) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

VII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

21. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 25.§ (1)** A meglévő és a tervezett közcélú:
- vízellátás,
 - vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (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
- településképi megjelenésre,
 - környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - a csapadékvizek elvezetéséről,
 - belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - 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
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

22. VÍZELLÁTÁS

- 26.§ (1)** Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően, kivételt tenni csak olyan foghíjként beépülő telek esetén lehet, ahol az utcában a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre.
- (2) Beépítésre nem szánt területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás csak a szennyvíz-csatornahálózat kialakításával egyidejűleg létesíthető.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

23. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 27.§ (1)** A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 28.§ (1)** A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.

- (2) Belterület már beépített területén a még nem csatornázott utcákban, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - be) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (3) Külterületen közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

- 29.5** (1) Szennyvízátelő mőtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (3) Szennyvízátelő mőtárgy védőtávolságán belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

24. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 30.5** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó mőtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó mőtárgy) elhelyezése kötelező.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
- 31.5** (1) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (3) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

25. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 32.5** (1) Belterületen és külterületi beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

- a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, helyi utcakép védettség alatt álló területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (3) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
 - (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - 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.
 - (5) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (6) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

26. FÖLDGÁZELLÁTÁS

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

27. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 34.§** (1) Belterületen, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopokra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető:
 - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

28. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 35.§** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) gazdasági területek kivételével antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető
 - b) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon ahhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el antenna.
- (2) Beépítésre nem szánt területen antenna kizárólag kilátóval egybeépítve létesíthető, fa szerkezet felhasználásával.

VIII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

29. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 36.§** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat felülete.
 - (3) Két építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

- (4) Terepszint alatti építmény csak zöldtetős fedéssel létesíthető, kivéve felette lévő terasz kialakítása esetén.
- (5) Övezetekben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető.

30. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 37.5** (1) A település belterületén - kisvárosias lakó-, különleges területek, valamint Gksz2, Gksz3, Gksz4 építési övezetek kivételével - kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület helyezhető el.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken alacsony hajlású vagy lapostető az épület bruttó alapterületének 20%-án, de legfeljebb 50 m²-en létesíthető.
 - (3) A település területén - gazdasági terület kivételével -
 - a) műanyag hullámlemez;
 - b) fémlemez fedés, kivéve vörösréz, horganylemez, vagy antracit színű nemes fémlemez;
 - c) egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;
 - d) alumínium trapézlemez;
 - e) bitumenes zsindegy, kivéve meglévő palatető cseréje tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható.
 - (4) A homlokzatfelújítás, homlokzatszínezés során a közterületről látható épülethomlokzat egésze legyen egységes.
 - (5) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
 - (6) 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 rendelkeznek.
- 38.5** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
- a) parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
 - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
 - c) napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - tetőfelületre történő telepítésnél- magastető esetén a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.
- (2) Házi gáznomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
- a) a telkek előkertjében,
 - b) a telkek udvarán,
 - c) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (3) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületpótló műtárgy a település egész területén - amennyiben az építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

31. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 39.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókerthben - igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
 - (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
 - a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
 de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.
 - (4) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,0 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.

- (5) Az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 1,5 m magasságig építhető.
- (6) Támfalgarázs csak abban az esetben építhető, amennyiben a létesítendő támfalgarázs helyén a terep legalább 15%-os lejtésű.
- (7) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

40.5 (1) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.

- (2) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,60 m lehet. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- (3) Zöldterületen legalább 90%-ban áttört kerítés építhető.
- (4) Sportpálya területén labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- (5) A kerítések színe a természetes színekhez alkalmazkodó legyen, ha erről az övezeti előírások külön nem rendelkeznek.

32. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

41.5 (1) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a tömbre jellemző beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, ha az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

- (2) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (3) Ikres beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben ikerépület egyik részét átalakítani, bővíteni, felújítani oly módon lehet, hogy az az átalakítással nem érintett épületrészhez illeszkedjen.
- (4) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (5) Új épület előkert építési vonalának - részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (6) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m.
- (7) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal 5 m.
- (8) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0 méter.
- (9) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 16 m szélességet el nem érő építési telek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter, 12 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
- (10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épület az építési helyen belül szabadon álló módon is elhelyezhető.
- (11) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje 3,0 m.
- (12) Az építési övezetek építési telkein az építési helyen kívül elhelyezkedő helyi védelem alatt álló építmények, építményrészek fenntarthatók, megőrzendők.
- (13) Az építési övezetek területén, amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt helyen helyezhetők el.
- (14) Azon övezetekben, ahol a beépítési mód nem került meghatározásra, ott a szabadonálló beépítésre vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

33. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

42.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Intézményi terület | (Vi) |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| f) Különleges területek | |
| fa) temető | (K-T) |
| fb) lovassportterület | (K-Lsp) |
| fc) szabadidőközpont | (K-Szk) |

34. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

43.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó;
 - kereskedelmi, szolgáltató
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - szállás jellegű;
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 m² bruttó szintterületen helyezhető el.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetőek el:

- közműpótló műtárgy
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- állatól, állatkifutó;
- trágyatároló, komposztáló;
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el kerti építmény.

(7) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

(8) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk1	SZ	3000	30	30	40	10,0	20

SZ - szabadonálló beépítés

(9) Lk1 építési övezet építési telkein gépjárműtároló önálló épületben is elhelyezhető.

35. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

- 44.5 (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 100 m² bruttó szintterületen helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 15%-nál nagyobb meredekségű lejtőszakaszon teraszház építhető, amennyiben az egymástól eltolt teraszos épületelemek közötti távolság legalább 7,0 m. Teraszház csak meglévő épület bővítésével építhető, legfeljebb 1 tetőterasz létesítésével.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t, kivéve teraszház esetén, ahol az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 9,0 m-t. Teraszház esetén az eltolt épületelemek lejtő felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
- (11) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- húsfüstölő;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (12) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - kerti építmény.
- (13) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - kerti építmények;
 - mosókonyha;
 - nyárikonyha;
 - gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (14) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (15) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű lehet - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(16) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	O	700	16	30	30	5,0	50
Lke2	O	700	16	25	25	5,0	55
Lke3	O	550	16	30	30	5,0	50
Lke4	SZ	700	18	30	30	5,0	50
Lke5	IKR	550	16	30	30	5,0	60

K kialakult beépítés
 O oldalhatáron álló beépítés
 SZ szabadon álló beépítés
 IKR ikres beépítés

- (17) Lke1 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.
- (18) Lke2 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.
- (19) Lke4 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

36. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 45.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- hűsfüstölő;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól;
 - kerti építmény.
- (8) Településközpont terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- állatól, állatkifutó;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
 - kerti építmények;

- d) mosókonyha;
 e) nyárikonyha;
 f) gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (9) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (10) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	700	16	40	40	5,0	10
Vt2	O	550	16	30	30	5,0	30
Vt3	SZ	700	16	30	30	5,0	30

O oldalhatáron álló beépítés
 SZ szabadonálló beépítés

- (11) Vt1 építési övezet építési telkein egy épületben újonnan legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (12) Vt2 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (13) Vt2 építési övezet építési telkein a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
- (14) Vt3 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

37. INTÉZMÉNY TERÜLET

- 46.5** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - lakó;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) a)-d) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg helyezhető el.
- (6) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1	SZ	2000	30	40	40	7,0	30
Vi2	SZ	2000	30	35	35	7,0	30
Vi3	SZ	1500	30	30	30	5,0	30
Vi4	SZ	550	20	35	35	7,0	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) Vi2 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok, uszoda építése esetén 12,0 m.
- (9) Vi3 építési övezet építési telkein az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.

38. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 47.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó; rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	SZ	3000	30	50	50	7,0	20
Gksz2	SZ	3000	30	40	50	5,0	20
Gksz3	SZ	3000	30	35	60	7,0	20
Gksz4	O	3000	30	35	60	10,0	20
Gksz5	O	3000	30	35	60	7,0	20

SZ szabadonálló beépítés
O oldalhatáron álló beépítés

- (7) Gksz4 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság megtartásával.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 48.5** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- temető (K-T)
 - lovassportterület (K-Lsp)
 - szabadidőközpont (K-Szk)
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

40. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ

- 49.5** (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - temető építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló;
 - kegyeleti rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-T	SZ	10 000	80	10	10	5,0	40

SZ - szabadonálló beépítés

- (5) K-T építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) K-T építési övezetben övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 2,5 méterrel túlléphető.

41. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 50.§** (1) Különleges terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lovassportot kiszolgáló;
 - szállás jellegű;
 - lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A különleges terület - lovassport terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp	SZ	5000	30	10	10	5,0	40

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) K-Lsp építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (7) K-Lsp építési övezetben istálló építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság legnagyobb mértéke 11,5 méter.

42. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐKÖZPONT TERÜLET

- 51.§** (1) Különleges terület - szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- sport;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - szállás jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)

K-Szk	SZ	10 000	60	10	10	5,0	60
-------	----	--------	----	----	----	-----	----

SZ - szabadonálló beépítés

- (5) K-Szk építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 (6) K-Szk építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített összes építményszint bruttó alapterületének 10%-án helyezhető el.

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

43. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

52.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- | | |
|--|-----------|
| a) Zöldterület | |
| aa) Közpark | (Zkp) |
| ab) Közkert | (Zkk) |
| b) Erdőterületek | |
| ba) Védelmi | (Ev) |
| bb) Közjóléti | (Ek) |
| c) Mezőgazdasági területek | |
| ca) Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| cb) Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) Vízgazdálkodási terület: | |
| da) Vízbázis | (Vb) |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| ea) Kegyeleti park | (Kb-Ke) |
| eb) Sportterület | (Kb-Sp) |
| ec) Hulladékgyűjtési terület | (Kb-Hull) |
| f) Közlekedési és közműterület | |
| ga) Közúti | (KÖu) |
| gb) Kötöttpályás | (KÖk) |

44. ZÖLDTERÜLET

53.§ (1) Zöldterület övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület. A zöldterületek nagyságuk, az ott elhelyezhető rendeltetésük alapján:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Közpark | (Zkp) |
| b) Közkert | (Zkk) |
| (2) Zöldterület övezeteinek telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia. | |
| (3) Zöldterület övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el: | |
| a) közmű-becsatlakozási műtárgy, | |
| b) közműpótló műtárgy, | |
| c) hulladéktartály-tároló, | |
| d) kerti építmény, | |
| e) komposztáló, | |
| f) zászlótartó oszlop. | |
| (4) Zkp övezetben elhelyezhető | |
| a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény, | |
| b) a terület fenntartásához szükséges építmény, | |
| c) vendéglátó épület. | |
| (5) Zkp övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők: | |
| a) Beépítési mód | SZ |
| b) Beépíthető telek legkisebb területe | 50000 m ² |
| c) Beépíthető telek legkisebb szélessége | 50 m |
| d) Beépítettség legnagyobb mértéke | 2% |
| e) Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 2% |
| f) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,5 m |

- (6) Zkp övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (7) Zkk övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy.
- (8) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

45. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ

- 54.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.
 - (3) Ev övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.
 - (4) Ev övezetben parkoló nem létesíthető.

46. ERDŐTERÜLET - KÖZJÓLÉTI ERDŐ

- 55.§** (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Ek övezetben a legkisebb kialakítható telek 2 ha.
 - (3) Ek övezetben épület nem helyezhető el.

47. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 56.§** (1) A Szabályozási terven Má-sz jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-sz övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
 - (3) Má-sz övezetben épület nem helyezhető el.
- 57.§** (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
- (2) Má-gy övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
 - (3) Má-gy övezetben épület nem helyezhető el.
 - (4) Má-gy övezetben állattartó karám, állattartó elhelyezhető.

48. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 58.§** (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető építmények:
 - a) kertészeti termelés építményei;
 - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás építményei,
 - d) állattartás épületei.
 - (3) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben a (2) bekezdésben meghatározott építmények mellett lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, amennyiben a telek az övezeti előírásoknak megfelel.
 - (4) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
 - (5) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
 - (6) Kertés mezőgazdasági övezeteiben épület csak a telekhatártól legalább 3 méterre helyezhető el.
 - (7) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
 - (8) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. Tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.
 - (9) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) Kialakítható telek legkisebb területe	1500 m ²
c) Kialakítható telek legkisebb szélessége	16 m
d) Beépítettség legnagyobb mértéke	3%
e) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakóépület esetén	4,0 m 5,0 m.

- (10) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1400 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (11) Mk övezet telkein legfeljebb egy épület, valamint egy állattartó épület építhető. 3000 m² területet meghaladó telek esetében a telken két épület, valamint egy állattartó épület építhető.
- (12) Mk övezet telkein lakó rendeltetésű épület építésének feltétele
- | | |
|--|---------------------|
| a) Beépíthető telek legkisebb területe | 3000 m ² |
| b) Beépíthető telek legkisebb szélessége | 16 m |
| c) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 5,0 m |
- (13) Mk övezet telkein építmény a közterületi telekhatártól mért 5 mélységű előkert meghagyásával helyezhető el.

49. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 59.5** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- | | |
|---------------------------|------|
| a) Vízbeszerezési terület | (Vb) |
|---------------------------|------|
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el
- | | |
|--|-------|
| a) Beépítettség legnagyobb mértéke | 1% |
| b) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,5 m |
- (3) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 60.5** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- | | |
|---------------------------------|-----------|
| a) kegyeleti park | (Kb-Ke) |
| b) sportterület | (Kb-Sp) |
| c) hulladékgazdálkodási terület | (Kb-Hull) |

51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KEGYELETI PARK

- 61.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park a Szabályozási terven Kb-Ke jellel jelölt övezet, mely a már lezárt, használaton kívüli temetőket, illetve a kálvária dombot jelöli.
- (2) Kb-Ke övezetben új épület nem helyezhető el, kizárólag csak kegyeleti jellegű műtárgyak.

52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 62.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető építmények:
- | | |
|---|--|
| a) sportépítmények és kiszolgáló létesítményei; | |
| b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények. | |
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kb-Sp övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Beépítési mód | SZ |
| b) Beépíthető telek legkisebb területe | 5000 m ² |
| c) Beépíthető telek legkisebb szélessége | 50 m |
| d) Beépítettség legnagyobb mértéke | 2% |
| e) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 4,5 m |
| f) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
- (5) Kb-Sp övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) Kb-Sp övezetben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- | |
|---|
| a) közmű-becsatlakozási műtárgy, |
| b) közműpótló műtárgy, |
| c) hulladéktartály-tároló, |
| d) kerti építmény, |
| e) komposztáló, |
| f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. |

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 63.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékgazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-Hull jellel jelölt övezet, mely kizárólag a hulladék átvételére, ideiglenes elhelyezésére és tárolására, valamint az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Hull övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Beépítési mód | SZ |
| b) Kialakítható telek legkisebb területe | 5000 m ² |
| c) Kialakítható telek legkisebb szélessége | 50 m |
| d) Beépítettség legnagyobb mértéke | 5% |
| e) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke | 5,0 m |
| f) Zöldfelület legkisebb mértéke | 40% |
- (3) Kb-Hull övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kb-Hull övezetben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - kerti építmény,
 - komposztáló.

54. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 64.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) Köu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
10.sz. főút	Országos főút	Meglévő	-	100m-100m
1107. j. Pilisvörösvár - Pilisszentiván összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	-	50m-50m
1107. jelű út belterületi szakasza (Szabadság út, Tópart utca)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Jóreménység utca, Óvoda utca	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Minden egyéb út melyről ingatlanok nyílnak		Meglévő (3-12 m)	-	-
Gyalogutak		Meglévő		
Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal	-	-	50m-50m	50m-50m

- (5) Új közforgalom előtt el nem zárt magánút a vonatkozó jogszabályok szerinti szélességgel alakítható ki. A magánút szélessége nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (6) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, mely területeken a várakozóhelyek - a rendeletben meghatározott mértékben - megválthatók az OTÉK-ban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján
- (7) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (8) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 65.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Pilisszentiván község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2010. (XII.14) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

P. Révay Gyöngyi
alpolgármester

dr. Peller György
jegyző

Kihirdetve:
Pilisszentiván, 2016. április 19.

dr. Peller György
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv (SZT-1. SZT-2, SZT-3/A, SZT-3/B, SZT-3/C)

2. MELLÉKLET AZ 5/2016. (IV.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

2.1. Elővásárlási joggal érintett terület

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	828/1	Szabadság út	Településközpont bővítése

2.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- a Tópart utcától délre elhelyezkedő 1538 hrsz-ú ingatlan
- a Slötyitől keletre elhelyezkedő 1481, 1483 és 1484 hrsz-ú ingatlan

FÜGGELÉKEK

1. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az nyilvántartása szerint Pilisszentiván országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Funkció	Cím	Hrsz	Törzs-szám	Műemléki környezet
1.	római katolikus Boldogságos Szent Szűz plébániatemplom	Szabadság út 87.	3	11644	1, 4/2, 7

1.2. Helyi védelem

A község önkormányzata 2012-ben alkotta meg a község épített örökség védelméről szóló rendeletét (11/2012. (X.09.) Kt. sz. rendelet; 9/2011.(05.10.) Kt. sz. rendelet kiegészítéséről), melyben az alábbi védett illetve védelemre javasolt értékeket nevezi meg.

1.2.1. Helyi védett építmények

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed
1	Parókia épületegyüttese	Szabadság út 89.	7.	az épület teljes egészére
2	Kápolna és kálvária épületegyüttese	–	333	az épületegyüttes és a terület teljes egészére és a környező erdőre
3	Tájház	Szabadság út 86./B	404/1	az épület teljes egészére
4	Kőkeresztek és Bildstockok	–	–	a település teljes területén megtalálható valamennyi kő- és acélkeresztekre és képkövekre
5	Az Új temető felé vezető híd	–	–	a híd teljes szerkezetére
6	Templomhegyi erdő		5/2, 14	az erdő teljes területére
7	Területi védelem	Szabadság út	–	településszerkezeti és településképi védettség az utca teljes területén
8	Utcakép	Bányász utca	–	településképi védettség az alábbi szakaszon Bányász u. 20-32.
9	Lakóépület	Szabadság út 50.	784	a főépület egészére; homlokzat visszaállítandó
10	Lakóépület	Szabadság út 56.	774	a főépület egészére
11	Lakóépület	Szabadság út 79.	999/9	az utcai épületszárnyra és bolt. pincére
12	Lakóépület	Szabadság út 82.	422/2	a főépület egészére

13	Lakóépület	Szabadság út 83.	1001	az épület egészére
14	Lakóépület	Szabadság út 117.	25/1	az épület egészére és boltozott pincére
15	Lakóépület	Szabadság út 123.	33	a főépület egészére és a boltozott pincére
16	Lakóépület	József Attila utca 16.	466/2	a főépület egészére
17	Lakóépület	József Attila utca 18.	466/1	a főépület egészére

1.2.2. Helyi védelemre javasolt épületek

Ssz.	Megnevezés	Cím	Hrsz	Helyi védelem kiterjed:
1	lakóépület	Szabadság út 12.	714	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
2	lakóépület	Szabadság út 14.	716/1	az utcai traktusra és az utcai homlokzatra
3	lakóépület	Szabadság út 15.	913	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
4	lakóépület	Szabadság út 22.	813	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
5	lakóépület	Szabadság út 27.	926	a főépület egészére
6	lakóépület	Szabadság út 33.	936/2	a főépület egészére
7	lakóépület	Szabadság út 46.	788	az utcai homlokzatra
8	lakóépület	Szabadság út 48.	786/2	a főépület egészére és a melléképületekre
9	Gyémánt étterem	Szabadság út 60.	770, 769/1	utcai homlokzat és kapualj
10	lakóépület	Szabadság út 61.	980	a főépület egészére
11	lakóépület	Szabadság út 70.	759	az utcai és udvari épületszárny egészére
12	keresk. ép.	Szabadság út 88.	88	az épület utcai traktusára
13	lakóépület	Szabadság út 91.	8/1	az utcai épületre, kerítésre, boltozott pincére
14	lakóépület	Szabadság út 96.	377	a főépület egészére
15	lakóépület	Szabadság út 99.	12	az udvari épületrészre
16	lakóépület	Szabadság út 103.	15/4	az épület utcai traktusára
17	lakóépület	Szabadság út 106.	362	a főépület egészére
18	lakóépület	Szabadság út 119.	29	az épület egészére és boltozott pincére
19	lakóépület	Szabadság út 131.	43	az épület egészére
20	lakóépület	Szabadság út 136.	329	az épület egészére
21	lakóépület	Szabadság út 138.	328	az utcai épületszárnyra
22	lakóépület	Szabadság út 140.	327	az utcai épületszárnyra
23	lakóépület	Szabadság út 199.	127/2	az épület utcai traktusára
24	lakóépület	Szabadság út 237.	166	az épület utcai traktusára
25	lakóépület	Bányatelep 2.	825	az épület egészére (toldalékok nélkül)
26	orvosi rendelő	Bányatelep 3.	826	az utcai homlokzatra
27	lakóépület	József A. utca 7.	407	az utcai homlokzatra
28	lakóépület	József A. utca 9.	403	a főépület egészére
29	lakóépület	József A. utca 11.	402	az utcai homlokzatra
30	lakóépület	József A. utca 24/A.	458/2	az utcai homlokzatra
31	lakóépület	József A. utca 26.	457	az utcai homlokzatra
32	lakóépület	József A. utca 58.	430	kő támfalra és kerítésre
33	lakóépület	Köztársaság köz 2.	391	a főépület egészére
34	lakóépület	Bányász utca 2.	719/1	az utcai homlokzatra

35	lakóépület	Bányász utca 13.	793	az épület egészére
36	lakóépület	Bányász utca 20.	731/1	az utcai homlokzatra
37	lakóépület	Bányász utca 22.	732	az utcai homlokzatra
38	lakóépület	Bányász utca 24.	733	a főépület egészére
39	lakóépület	Bányász utca 26.	735/2	az utcai homlokzatra
40	lakóépület	Bányász utca 30.	738/1	a főépület egészére
41	lakóépület	Bányász utca 32.	739/1	a főépület egészére
42	lakóépület	Bányász utca 46.	746/4	a főépület egészére, a melléképületre és a pincére
43	lakóépület	Bányász utca 58.	751/2	a főépület egészére
44	lakóépület	Napközi köz 9.	404/2	az utcai homlokzatra

2. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek

Ssz	Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	Karlsberg	1059/2, 1059/3, 1059/5, 270/2, 298, 1410, 286, 287, 285/6, 285/5, 285/3, 285/4, 1427/1, 1426, 1425, 1059/4, 1053/1, 1056/1, 1058, 1059/12, 1059/11, 1059/6, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1057, 1059/10, 1056/2, 1054/4, 1059/9	11173
2.	Dózsa köz 1.	787/2	58416
3.	Hárs-erdő	0100/2	82127

3. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez

Természetvédelem

3.1. Védett természeti területek

Európa diplomás terület - Szénás-hegycsoport

025/2; 030/1,2; 031/1,2a,b; 032; 033; 058a,b; 059/2; 061a,b; 067; 068; 069/3,7a,b; 9a,b; 070; 071; 072/1,2; 073/1-3; 073/5-7; 073/9-24; 074a,b; 075; 076/1,2; 077; 085/2; 090; 091/1; 093a-d,f; 095/1; 0100/2a,b

Budai Tájvédelmi körzet területe

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 069/9, 070, 071, 072/1, 072/2, 074, 075, 077, 084, 090, 093, 0100/2, 025/2, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 052/1, 059/2, 073/1, 073/10-19, 073/2, 073/20-27, 073/3, 073/5-7, 073/9, 076/1, 076/2, 085/2, 091/1, 092/2, 095/1, 098/1

Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe

032, 033, 058, 061, 067, 068, 069/3, 069/7, 071, 072/1, 074, 0100/2, 025/2, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 035/1, 059/2

3.2. Ex lege védett területek

Források:

- Hársas-forrás a Hosszúrét erdőben
- Bükkös-forrás a Köves-ároktól délre

3.1. Natura 2000 területek

Budai-hegység
(HUDI20009)

025/2, 028/4, 029/1, 030/1, 030/2, 031/1, 031/2, 032, 033, 068, 069/3, 069/7a, 070

4. függelék az 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelethez

Magyarozó ábrák

1. ábra: Tereprendezés

