

**Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2022. (III. 25.)  
önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése és 9. számú melléklete szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek, valamint az érintett települési önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Pilisszentlászló Község közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni a hatályos OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei rendelkezései és a hatályos településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad.

(3) A rendelet mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre
- c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. *Fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek;
2. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület;
3. *Kialakult, beépített tömb*: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint;
4. *Kialakult beépítettség*: település már beépült telkén az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett adatszolgáltatás alapján vagy jogosan szerzett építési joggal épült építmények bruttó alapterületéből számított beépítettség;
5. *Közforgalom elől el nem zárt magánút*: közlekedési célra fenntartott, gépkocsi közlekedésre is alkalmas és közműkiszolgálást biztosító terület;

6. *Közösségi rendeltetés:* a lakosság humán infrastruktúra ellátását szolgáló, közszolgáltatást végző, illetve közösségi célú funkciókat ellátó igazgatási, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, sport, valamint a köz- és vagyónbiztonságot szolgáló önkormányzati, alapítványi, non-profit szervezetek működését szolgáló rendeltetés;
7. *Melléképület:* a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
8. *Telekigényes közműlétesítmény:* nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (elektromos alállomás, gázfogadó, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő);
9. *Zárványtelek:* Építési telkek, illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

### 3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

#### 3. §

(1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár, tömbhatár);
- b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok méretezése;
- c) építési övezet, övezet határa és a hozzá rendelt, építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni;
- d) az építési határvonal, építési hely rajzi és szöveges rendelkezése a mindenkorai telekhatárhoz viszonyítottan;
- e) a telek be nem építhető része.

(2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) művi értékvédelemi, örökségvédelmi elemek (világörökség várományos terület, műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely, helyi területi és egyedi védelem);
- c) táj- és természetvédelmi elemek (Natura2000 területek, nemzeti park területe, országos ökológiai hálózat magterületének övezete, tájképvédelmi terület);
- d) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények).

(3) A szabályozási terven alkalmazott, javasolt szabályozási elemek az alábbiak:

- a) tervezett belterületi határ,
- b) javasolt telekhatár,
- c) vegyes használatú út,
- d) tervezett közforgalom elől el nem zárt magánút.

(4) A szabályozási terv sajátos jogintézményként jelöli az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok határát.

(5) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(4) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.

(6) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4. §-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.

#### 4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

#### 4. §

(1) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési övezeti, övezeti paramétereket a telek adott építési övezetbe, övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.

(2) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(3) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni az építési övezeti előírásokban rögzítettek szerint lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló felületének befogadására.

### 5. Közterület alakításra vonatkozó előírások

#### 5. §

(1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:

- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
- b) alkalmi vásárok építményei,
- c) hírlap- és virágárusító pavilon, kioszk,
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- e) park és játszótér építményei,
- f) szobor, díszkút, szakrális emlék,
- g) távbeszélőfülke,
- h) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
- i) közösségi kulturális célú épület,
- j) közparkoló.

(2) A település közterületein felszín alatt nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

(3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni.

### 6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

#### 6. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

## **7. Környezetvédelmi előírások**

### **7. §**

(1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(2) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények nem helyezhetők el.

(3) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadtéren tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

## **8. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások**

### **8. §**

(1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 méteres távolságon belül haszonállat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

(2) A beépítésre szánt területen haszonállat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a telken belüli, és a szomszédos telken álló lakóépülettől biztosított legalább 30 méteres védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

(3) Közlekedési és közműlétesítmények védősávjai:

- a) Az országos úthálózat részét képező 1116 j. Szentendre-Visegrád összekötő út külterületi szakaszának mindkét oldalán 50-50 méter védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
- b) A mezőgazdasági és erdő övezeteket feltáró földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10-10 méter. Kerítés a védőzónán belül az úttengelytől számítottan 5-5 méteren belül nem létesíthető, épület a kerítés vonalához 5 méternél közelebb nem építhető.

## **9. Közművekre vonatkozó általános előírások**

### **9. §**

(1) A közműveket közterületen, magánúton vagy szolgálmi jog bejegyzéssel bármilyen ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvízvezető-, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, vízvezetési koncepció alapján. A beépített és a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető.

## **10. Építési övezetek, övezetek közművesítettségi mértéke**

### **10. §**

(1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők.

(2) A beépítésre szánt területeken, ott ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes építési övezetek telkein részleges közműellátás biztosítandó a csatornahálózat kiépítéséig.

(3) Különleges beépítésre nem szánt területen, turisztikai fogadó terület telkein hiányos közműellátás biztosítandó.

## **11. Telekalakítás általános szabályai**

### **11. §**

(1) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot.

(2) Nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 3,5 méternél.

### **12. §**

(1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, függetlenül az építési övezeti, övezeti paraméterek között meghatározott legkisebb telekterülettől, az alábbi minimális szélességek figyelembe vételével:

- a) legfeljebb 2 lakótelket, vagy legfeljebb 4 darab lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4,0 méter,
- b) 2-nél több lakótelket, vagy 4 darab lakásnál több rendeltetési egységet kiszolgáló magánút szélessége legalább 7,0 méter,
- c) 10-nél több lakótelek megközelítésére esetén legalább 12,0 méter.

(2) A magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia, ennek módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.

(3) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat szegélye a szomszédos telken álló épület homlokzatától minimum 1 méterre legyen.

## **12. Építés általános szabályai, feltételei**

### **13. §**

(1) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

(2) Új épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a terepviszonyok miatt a gépkocsitároló az építési vonalon nem helyezhető el, akkor az a közterületi telekhatárra is építhető. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész felújítható. A meglévő épület egésze függőleges irányban bővíthető.

(3) Az építési hely a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:

- a) Az építési övezetekben az előkert 0,0 méter. A főépületek építési helyen belüli helyét a 3-3 szomszédos telken álló főépületek közterület felőli homlokzati síkja által meghatározott építési vonal figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani. Ahol a

kialakult állapot szerint a főépületek az utcafronton állnak az építési vonal 0,0 m, vagy legfeljebb 3,0 méter lehet. Az új fejlesztési telkeknél, vagy a teljesen átépülő telkeknél, vagy ha a jellemző közterület felőli homlokzati falsík egyértelműen nem állapítható meg, 5,0 métert kell biztosítani.

- b) Az oldalkert szélessége:
  - ba) szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
  - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: az oldalkert mérete 4,0 méter.
- c) a hátsókert mélysége:
  - ca) a fekvő telkek és a 30 méteres telekmélységet el nem érő telkek esetében a hátsókert mérete 3,0 méter,
  - cb) egyéb esetben 6,0 méter a hátsókert.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épületrész telekhatárra is épülhet.

(5) Zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül hézagosan zárt sorúan vagy szabadon állóan is elhelyezhető az épület, vagy épületrész. Az épület és a telekhatár között hézag is létesíthető, ha a hézag szélessége az épületmagasság felével megegyező és ezáltal az épület határoló fala homlokzatosítható. Több épület esetén az épületek között a tűz vagy a telepítési távolságot biztosítani kell.

(6) A kialakult, beépített tömbben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza. Amennyiben ez az oldalhatár közterület felé esik, a telek homlokvonalára építhető az épület, melyet a közterület irányába homlokzattal kell kialakítani.

## 14. §

(1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén építhető.

(2) Az építési telkeken legfeljebb összesen bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület helyezhető el.

(3) Falusias lakó és településközponti vegyes építési övezetek építési telkének közterületi telekhatára és az építési vonal között – kukatároló, legfeljebb bruttó 25 m<sup>2</sup> nyárikonyha és fatároló, a 4. § (3) bekezdésében meghatározott esetben gépkocsitároló kivételével – épület nem helyezhető el. Az oldalkertben meglévő nyárikonyha megtartható a tűzvédelmi szabályok figyelembevételével.

(4) Falusias lakó és településközponti vegyes építési övezetekben üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

## 13. Kerítés, támfal, terepalakítás

### 15. §

(1) Az építési övezetek, övezetek eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés magassága:

- a) falusias lakó és településközponti vegyes építési övezetben legfeljebb 2,0 méter,
- b) sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi építési övezetben, övezetben 6,0 méter magasságig építhető.

(2) Az építési helyen kívül, a telek homlokvonala kivételével, a telekhatárok menti 1,5 méteres sávban az eredeti terep nem változtatható meg, a 1,5 méteres sávon belül nem létesíthető lehajtó, rámpa, támfal, rézsű. Tereprendezés az építési helyen kívül az előkertben lehetséges, az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából.

*II. Fejezet*  
*Részletes övezeti előírások*

**14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

**16. §**

A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Falusias lakó építési övezet (Lf);
- b) Településközponti vegyes építési övezet (Vt).

**15. Falusias lakó építési övezet (Lf)**

**17. §**

(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezet, mely elsősorban lakóépületek, illetve ezekhez kapcsolódó mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
- b) a mező- és erdő gazdálkodáshoz kapcsolódó,
- c) üdülő,
- d) kereskedelmi, szolgáltató,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyes építési telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek számát a telekterülethez igazodva kell meghatározni az alábbiak szerint:

- a) az építési telken legfeljebb egy főépületben két rendeltetési egység,
- b) a kialakítható telek legkisebb területének kétszeresét meghaladó (legalább 1440 m<sup>2</sup>-es) telken legfeljebb két főépületben egy-egy lakás vagy egyéb rendeltetés is elhelyezhető,
- c) a kialakítható telek legkisebb területének többszörösét meghaladó telken (legalább 2160 m<sup>2</sup>) 720 m<sup>2</sup>-ként egy főépület helyezhető el, a lakó és egyéb rendeltetés mellett legfeljebb egy szállás jellegű épület létesíthető.

(4) Erdő övezetbe tartozó területre csatlakozó építési telek esetében a szabályozási terven jelölt építési határvonal és az erdő között nem helyezhető el épület.

(5) Az építési telken legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű főépület helyezhető el.

(6) Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m<sup>2</sup>;
- b) a telek legkisebb szélessége: 14 méter;
- c) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 méter;
- f) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

## 16. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

### 18. §

(1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközponti vegyes építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre és a településközpont szerepkörét erősítik.

(2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a Vt-Z/1 jelű építési övezetben lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(4) A településközponti vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Lakó rendeltetés esetén a 17. § (3) bekezdésében meghatározottakat kell figyelembe venni. A közintézmények telkén lakó rendeltetés csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

(5) A Vt építési övezetek telkein kialakítandó parkolók egy részét – kizárólag a tulajdonos valamint az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében – közterületen is el lehet helyezni, telken belül az építési övezet részletes paraméterei között meghatározott mértékig kell biztosítani. Kizárólag közösségi rendeltetéshez tartozó parkoló teljes egészében közterületen is elhelyezhető.

(6) Az Vt-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 16 méter;
- c) a beépítési mód: zárt sorú;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 méter;
- f) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%;



- h)* építési hely: amennyiben a telekmélység nem éri el a 25 métert, akkor a hátsókert megengedett mérete 0,00 méter, a hátsókert felé néző homlokzaton új nyílászáró csak abban esetben létesíthető, ha a hátsó telekhatártól számított távolság legalább 3,00 méter;
- i)* telken belül elhelyezendő személygépkocsik száma: 50%.

(7) Az Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a)* a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m<sup>2</sup>;
- b)* a kialakítható telek legkisebb szélessége: 16 méter;
- c)* a beépítési mód: zártosorú;
- d)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 80%;
- e)* épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méter;
- f)* a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- g)* a zöldfelület legkisebb mértéke: 10%;
- h)* építési hely: amennyiben a telekmélység nem éri el a 25 métert, akkor a hátsókert megengedett mérete 0,00 méter, a hátsókert felé néző homlokzaton új nyílászáró csak abban esetben létesíthető, ha a hátsó telekhatártól számított távolság legalább 3,00 méter.
- i)* telken belül elhelyezendő személygépkocsik száma: 0%.

(8) Az Vt-SZ/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a)* a kialakítható telek legkisebb területe: 4000 m<sup>2</sup> ;
- b)* a kialakítható telek legkisebb szélessége: 20 méter;
- c)* a beépítési mód: szabadonálló;
- d)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- e)* épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méter;
- f)* a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- g)* a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

## **17. Beépítésre nem szánt övezetek**

### **19. §**

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a)* Közúti közlekedési övezet (KÖu),
- b)* Védelmi erdő övezet (Ev),
- c)* Közjóléti erdő övezet (Ek),
- d)* Általános mezőgazdasági övezet (Má),
- e)* Vízgazdálkodási övezet (V),
- f)* Különleges beépítésre nem szánt temető övezet (Kb-Te);
- g)* Különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület övezet (Kb-Tf);
- h)* Különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó övezet (Kb-Ff);
- i)* Különleges beépítésre nem szánt kálvária (Kb-Ká).

## **18. Közúti közlekedési övezet (KÖu)**

### **20. §**

(1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, utcafásítás telepíthető.

(3) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) KÖu-1 jelű országos mellékút és helyi gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult,
- b) KÖu-2 jelű helyi kiszolgáló utak övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott.

(4) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 5,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5%.

(5) Mező- és erdőgazdasági üzemi, kiszolgáló utak mentén az út tengelyétől mért 10-10 méteren belül épület nem helyezhető el.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

## **19. Védelmi erdő övezet (Ev)**

### **21. §**

(1) A szabályozási terven Ev jellel jelölt védelmi erdő övezet, mely elsősorban a védett és fokozottan védett területeken található természetvédelmi rendeltetésű erdők területét jelöli és a természeti környezet védelmét szolgálja.

(2) Az Ev jelű erdők övezetének telkein erdei kilátó és magasles kivételével épületet elhelyezni nem lehet. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik.

## **20. Közjóléti erdő övezet (Ek)**

### **22. §**

(1) A szabályozási terven Ek jellel jelölt közjóléti erdő övezet, mely elsődleges célja a sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység.

(2) Közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető épület

- a) erdő- és vadgazdálkodási építményei,
  - b) erdei kilátó és magasles,
  - c) közjóléti létesítmények és berendezések,
  - d) testedzést és turizmust szolgáltató építmény,
  - e) turista pihenő, erdei tornapálya, sportpálya,
  - f) vendéglátó és szállás jellegű szolgáltató
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.

(4) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 méter, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.

- (5) Az Ek jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 méter.

## 21. Általános mezőgazdasági övezet (Má)

### 23. §

(1) A szabályozási terven Má jellel jelölt általános mezőgazdasági övezetek, melyek elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgálnak (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás). A településen minden mezőgazdasági övezetbe sorolt terület Országos ökológiai hálózat vagy Natura 2000 területi védettséget élvez.

(2) Az Má jelű övezetekben elhelyezhető építmények:

- mezőgazdasági célú építmények, (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók),
- az Má-3 jelű övezetben, településrendezési szerződés alapján, a 3 ha-t meghaladó telken szállás jellegű épületek,
- az Má-4 jelű övezetben természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, közösségi parkoló, turisztikai célú hasznosítás építményei,
- közmű és hírközlési létesítmények.

(3) A mezőgazdasági övezetekben új lakóépület nem helyezhető el és birtokközpont nem létesíthető.

(4) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető.

(5) Az Má-1 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, az árutermelő gazdálkodásra kijelölt mezőgazdasági terület. Az Má-1 jelű övezetre a következő egyedi előírások alkalmazandók:

- a megengedett beépítettség telek esetében legfeljebb 0,5%;
- 3 ha vagy annál nagyobb méretű telken egy darab, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el;
- meglévő épületek eredeti kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók az üdülő rendeltetés megtartásával;
- épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert;
- az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 méter, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.

(6) Az Má-2 jelű övezet a korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek övezete. Az Má-2 jelű övezetre a következő egyedi előírások alkalmazandók:

- az övezetben új épületet elhelyezni nem lehet;
- az övezetben építményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni csak a legeltetéses állattartással közvetlen összefüggésben illetve az állatok elhelyezésére (akol, karám) lehet, úgy, hogy az a védett természeti terület jellegét és állapotát nem veszélyeztetheti, károsíthatja;
- meglévő épületek eredeti kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók az üdülő rendeltetés megtartásával;
- az övezetben kerítés nem létesíthető.

(7) Az Má-3 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, ahol a következő egyedi előírások alkalmazandók:

- a beépíthető telek legkisebb területe 3 ha,

- b) egy telken legfeljebb öt darab, egyenként legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület és egy darab legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű mezőgazdasági célú épület helyezhető el,
- c) csak az a telek építhető be, ahol a telek legalább 80%-a gyeperővel, legelővel művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen művelt,
- d) az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert,
- e) az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.

(8) Az M4-4 jelű övezet általános mezőgazdasági övezet, ahol a következő egyedi előírások alkalmazandók:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe 2600 m<sup>2</sup>;
- b) egy telken egy darab legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el;
- c) az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert;
- d) az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 méter, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.

## **22. Vízgazdálkodási övezet (V)**

### **24. §**

(1) A szabályozási terven V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés elemeit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját foglalja magába.

(2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi létesítményi épületek helyét és nagyságát (alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 3% lehet épület építése esetén.

(3) A vízfolyások és álló vizek mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A vízfolyások és álló vizek fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

## **23. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kb-Te)**

### **25. §**

(1) A szabályozási terven Kb-Te jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Te jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 4000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méter;
- d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos.

## **24. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület övezet (Kb-Tf)**

## 26. §

(1) A szabályozási terven Kb-Tf jellel jelölt övezet, amely elsősorban turisztikai, és rekreációs célú létesítmények és közösségi parkoló elhelyezésére szolgál.

(2) A Tb-Tf övezetben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai, rekreációs;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kb-Tf jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 500 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 méter;
- d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos.

## 25. Különleges beépítésre nem szánt fafeldolgozó övezet (Kb-Ff)

### 27. §

(1) A szabályozási terven Kb-Ff jellel jelölt övezet, amely elsősorban a fafeldolgozáshoz, erdőgazdálkodáshoz és mezőgazdasághoz szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Ff jelű övezetben elhelyezhető épület:

- a) gazdasági tevékenységi célú;
- b) igazgatási, iroda, szociális rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az övezetben lakás nem helyezhető el.

(4) A rendszeres teherszállítás gépjármű elhelyezését, rakodóhelyet és személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(5) A Kb-Ff jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 méter;
- d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos.

## 26. Különleges beépítésre nem szánt kálvária övezet (Kb-Ká)

### 28. §

(1) A szabályozási terven Kb-Ká jellel jelölt övezet, amely elsősorban a kálvária létesítéséhez szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

*III. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**29. §**

Hatályát veszti a község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2009. (IV.8.) önkormányzati rendelet.

**30. §**

Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba.

Pilisszentlászló, 2022. március 22.

  
**Tóth Attila**  
polgármester  


  
**dr. Schramm Gábor**  
jegyző  


**Záradék:**

A rendelet 2022. március 25-én kihirdetésre került.

  
**dr. Schramm Gábor**  
jegyző  


## Elővásárlási joggal érintett területek

	A	B	C	D
1	érintett terület:	cím:	érintett hrsz.:	Településrendezési cél
2	Településközpont	Szabadság tér, Petőfi Sándor tér	3, 169/3, 169/4, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 366, 367, 595, 598, 600, 601	intézményi, infrastruktúra fejlesztés
3	Településkapu	Szentendrei út, Tölgyfa utca	0155/1, 0157/2, 0158/1, 0158/2, 0158/3, 0158/4	turisztikai fogadóterület és infrastruktúra fejlesztése
4	Waldorf Iskola és környéke	Hrabina utca	1166, 1169, 016/8, 016/9	intézményi fejlesztés
5	Fatelep	Hrabina utca	026/1, 026/2, 026/3, 026/4	gazdasági terület fejlesztés
6	Egyéb területek	Petőfi Sándor utca 8.	613	szabadidős területfejlesztés
7		Béke utca	126	szakrális célú területfejlesztés
8	Kálvária, turisztikai fogadó és sportpálya melletti terület	Petőfi Sándor és Béke utca tervezett folytatása	04/1, 04/2, 04/3, 04/4, 04/5, 04/6, 04/8, 04/9, 04/10, 04/11, 04/12, 04/13, 04/14, 04/15, 04/16, 04/17, 04/18, 04/19, 04/20, 04/21, 04/22, 04/35, 04/25, 04/26,	turisztikai, sport és rekreációs célú területfejlesztés

			019/27, 019/28, 019/29, 019/30, 019/31	
<b>9</b>	Védősáv (erdő)	Szentendrei út	0153, 0154	infrastruktúra fejlesztés