



**PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA**

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉS ANYAGA**

2018. NOVEMBER


MEGRENDELŐ:

PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2095 PILISSZÁNTÓ, KOSSUTH LAJOS U. 92.

TERVEZŐK:**TELEPÜLÉSRENDEZÉS****EKO Építész Kft****Kálmán Kinga**

okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök

Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776

**KÖZLEKEDÉS****Heckenast & Heckenast Bt****Heckenast Judit**

okl. közlekedésmérnök

Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 Tkö

**TARTALOM:**

BEVEZETŐ - A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA	1
HELYZETFELTÁRÁS, JAVASLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS	2
1. A Gip-e jelű övezet helyett az övezet teljes területén Gksz-2 övezet jelölése	2
2. A tervezett belterület határának jelölése úgy, hogy a 092/45 hrsz-ú út belterületbe vonása lehetővé váljon.....	4
3. A 092/45 hrsz-ú út, Szél utca, a Diófa utca, Petőfi utca és a Felszabadulás út gyűjtőútként történő jelölése	7
4. Elővásárlási jog jelölése a 014/5 hrsz-ú telken.....	9
5. A Kálvária környékén egyes telekcsoport újraosztással érintett területeken a kialakítható legkisebb telek területének csökkentése	11
6. Sajátos igényű telkek kijelölése	15
7. Az úttól leszakadó terep esetén autóbeálló hely kialakításának feltételei.....	17
8. A tereprendezés szabályai a nagyobb kiterjedésű épületek elhelyezésére alkalmas övezetekben	17
9. Tereprendezés szabályai meredek telek esetén	18
10. A buszforduló környékén Zkp-3 övezetben állattartó építmény elhelyezése	18
11. A Kb-tu jelű övezetben az elhelyezhető épületek körének bővítése	19
12. Új fogalom bevezetése egyes bonyolult mondatok egyszerűsítése érdekében.....	19
JÓVÁHAGYANDÓ	21
HATÁROZAT TERVEZET, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	21
RENDELET TERVEZET, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	25

BEVEZETŐ - A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

Pilisszántó Község Képviselő-testülete 56/2018. (VII.17.) számú és 68/2018. (X.2.) számú határozataiban a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött, annak érdekében, hogy a használatuk során felmerült pontosítási igényeknek megfelelően módosuljanak a szabályok és a tervlapok. A módosítások az alábbi témákban történnek:

1.	A Gip-e jelű övezet helyett az övezet teljes területén Gksz-2 övezet jelölése	a TSZT-t (településszerkezeti terv) az SZT-t (szabályozási terv) a HÉSZ-t (helyi építési szabályzat) érinti
2.	A tervezett belterület határának jelölése úgy, hogy a 092/45 hrsz-ú út belterületbe vonása lehetővé váljon	a TSZT-t és az SZT-t érinti
3.	A 092/45 hrsz-ú út, a Diófa utca, Felszabadulás út és Petőfi utca gyűjtőútként történő jelölése	a TSZT-t és a HÉSZ-t érinti
4.	Elővásárlási jog jelölése a 014/5 hrsz-ú telken	az SZT-t és a HÉSZ-t érinti
5.	A Kálvária környékén egyes telekcsoport újraosztással érintett területeken a kialakítható legkisebb telek területének csökkentése	az SZT-t és a HÉSZ-t érinti
6.	Sajátos igényű telkek kijelölése	az SZT-t érinti
7.	Az úttól leszakadó terep esetén autóbeálló hely kialakításának feltételei	a HÉSZ-t érinti
8.	A tereprendezés szabályai a nagyobb kiterjedésű épületek elhelyezésére alkalmas övezetekben	a HÉSZ-t érinti
9.	Tereprendezés szabályai meredek telek esetén	a HÉSZ-t érinti
10.	A buszforduló környékén Zkp-3 övezetben állattartó építmény elhelyezése	a HÉSZ-t érinti
11.	A Kb-tu jelű övezetben az elhelyezhető épületek körének bővítése	a HÉSZ-t érinti
12.	Új fogalom bevezetése egyes bonyolult mondatok egyszerűsítése érdekében	a HÉSZ-t érinti

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Településkódex) 32.§ (4) pontja alapján a fent leírt módosítások egyszerűsített eljárásban elvégezhetők, mert a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyszerre teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A gyűjtőút kijelölése tekintetében telefonos egyeztetés során az állami főépítész szóban elfogadta az egyszerűsített eljárást.

A településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 1/2016. (I. 21.) önkormányzati rendelet alapján a településrendezési eszközök módosítása során a partnerek véleményeztetés céljából történő tájékoztatása szükséges.

Jelen dokumentáció véleményeztetés céljára készült.

HELYZETFELTÁRÁS, JAVASLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS

A módosítási igények különböző témákra vonatkoznak és pontosító, kiegészítő jellegűek, ezért e fejezeten belül minden egyes témánál külön-külön bemutatjuk a problémát, a meglévő szabályozást, majd a módosítási javaslatot és szükség szerinti alátámasztását.

1. A Gip-e jelű övezet helyett az övezet teljes területén Gksz-2 övezet jelölése

A módosítás a településszerkezeti tervet (TSZT) és a Szabályozási tervet (SZT) és a Helyi építési szabályzatot (HÉSZ) érinti.

A Nagy Placskó elnevezésű mezőgazdasági terület déli szélén, a Placskó kertés mezőgazdasági területektől délnyugatra a 11108 j. országút közelében a 2016-ban készült Településszerkezeti terv Gip jelű ipari gazdasági területet jelöl ki 1,22 ha területen. A Gip terület kijelölésre azért került sor, mert az ELMŰ Hálózati Kft a környék villamos energia ellátásának biztonságosabbá tétele érdekében egy új transzformátor állomás telepítését tervezi a Pilisszántó területén is keresztülhaladó 132 kV-os Pomáz-Esztergomi távvezetékhez kapcsolódóan. A transzformátor állomás tervezett elhelyezése ellen azonban elsősorban a Placskói kertés mezőgazdasági terület telektulajdonosai részéről komoly ellenkezés alakult ki.

A terület teljes egészében önkormányzati tulajdonban van, ezért annak hasznosításról, építési jogainak módosításáról az önkormányzat kezében van a döntési lehetőség. Az önkormányzat úgy döntött, hogy a településrendezési eszközeit módosítja, a Gip kijelölést megszünteti. A Gip terület szomszédjában Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület fekszik célszerűen a Gip terület ezzel olvad egybe a módosítás során.

A településszerkezeti terv módosítása során a beépítésre szánt területek kiterjedése nem változik a területfelhasználások megoszlását rögzítő területi mérleg azonban változik. A településszerkezeti terv leírásában a területi mérleg adatait módosítani kell az alábbiak szerint.

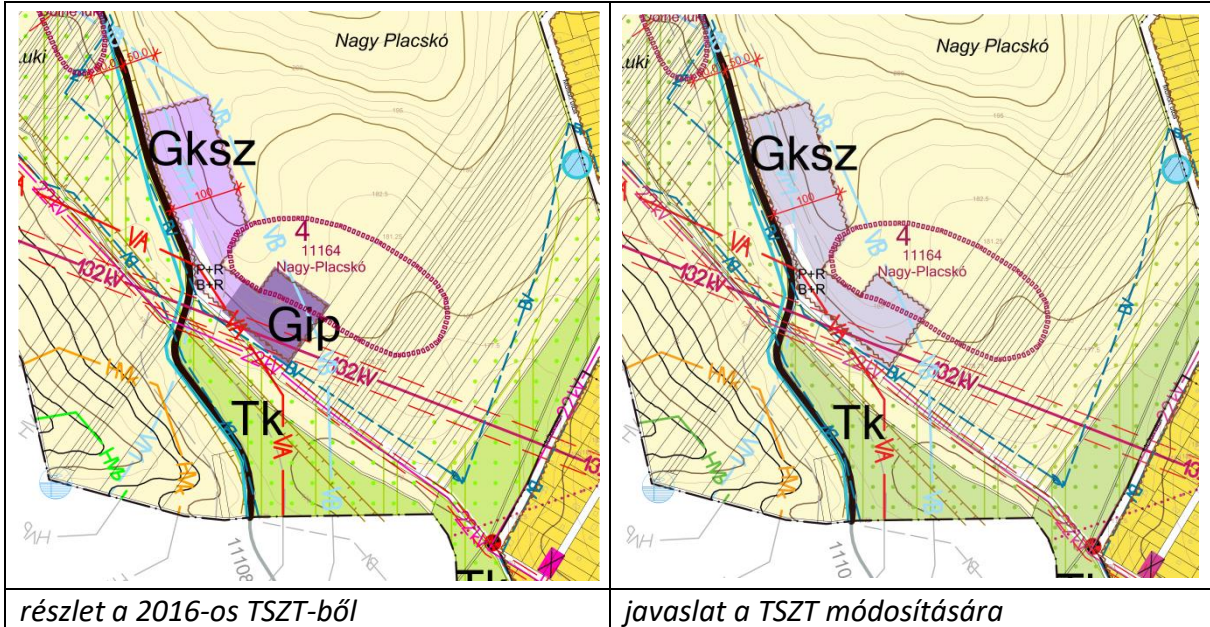
Területi mérleg a 2016-os TSZT szerint:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
lakó-terület	intézmény terület	üdülő terület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	ipari gazdasági terület	különleges beépítésre szánt terület	közlekedési és közmű terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület	vízgazdálkodási terület	természet-közel terület	különleges beépítésre nem szánt terület
100,83	2,04	7,71	17,12	1,22	3,53	4,09	15,95	768,79	579,81	12,35	49,77	31,23
132,45 ha						1 461,99 ha						
1.594,44 ha												

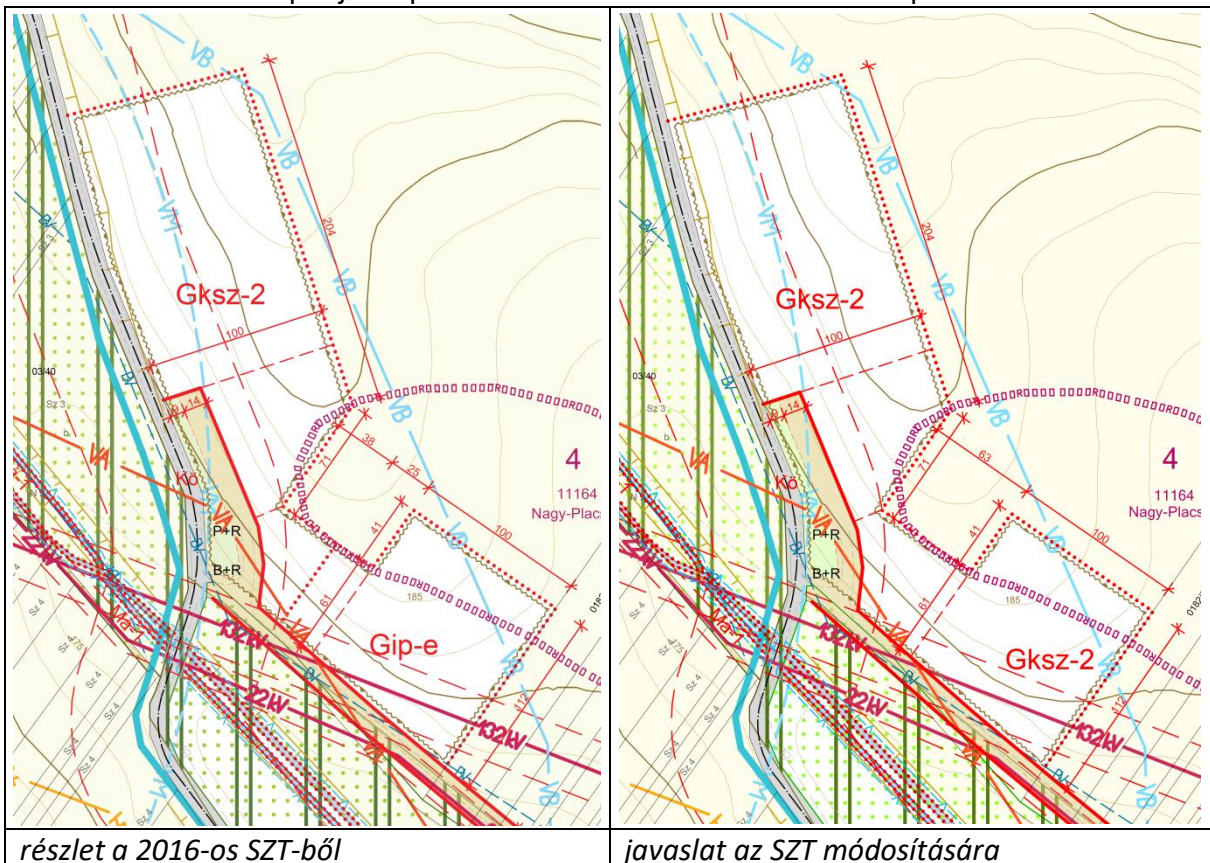
Területi mérleg a jelen TSZT módosítás után:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
lakó-terület	intézmény terület	üdülő terület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	ipari gazdasági terület	különleges beépítésre szánt terület	közlekedési és közmű terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület	vízgazdálkodási terület	természet-közel terület	különleges beépítésre nem szánt terület
100,83	2,04	7,71	18,34	0	3,53	4,09	15,95	768,79	579,81	12,35	49,77	31,23
132,45 ha						1 461,99 ha						
1.594,44 ha												

A Településszerkezeti terven a Gip terület helyén Gksz terület kijelölése történik.



A településszerkezeti terv módosításával összhangban a szabályozási terven meghatározott övezet is módosul Gip-e jelű építési övezetről a szomszédos Gksz-2 építési övezetre.

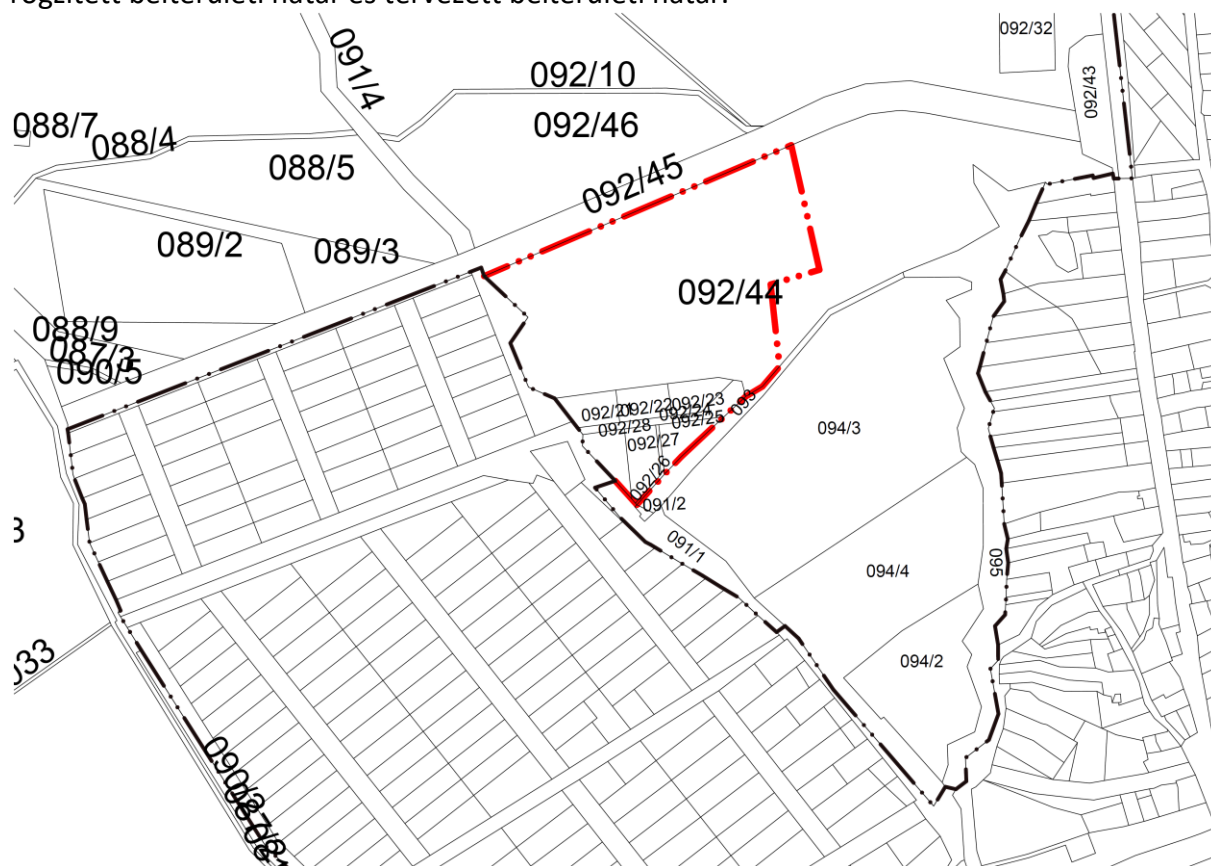


Az SZT módosításához kapcsolódóan a HÉSZ szövegében is el kell végezni a megfelelő módosításokat. Ez a HÉSZ 32. fejezetcímének és az alatta lévő teljes 44.§-nak a hatályaon kívül helyezését jelenti. Ezen kívül a HÉSZ 7. függelékének a címében kell a Gip-e övezetre való hivatkozást törölni.

2. A tervezett belterület határának jelölése úgy, hogy a 092/45 hrsz-ú út belterületbe vonása lehetővé váljon

A belterület tervezett határának módosítása a TSZT-t és az SZT-t érinti.

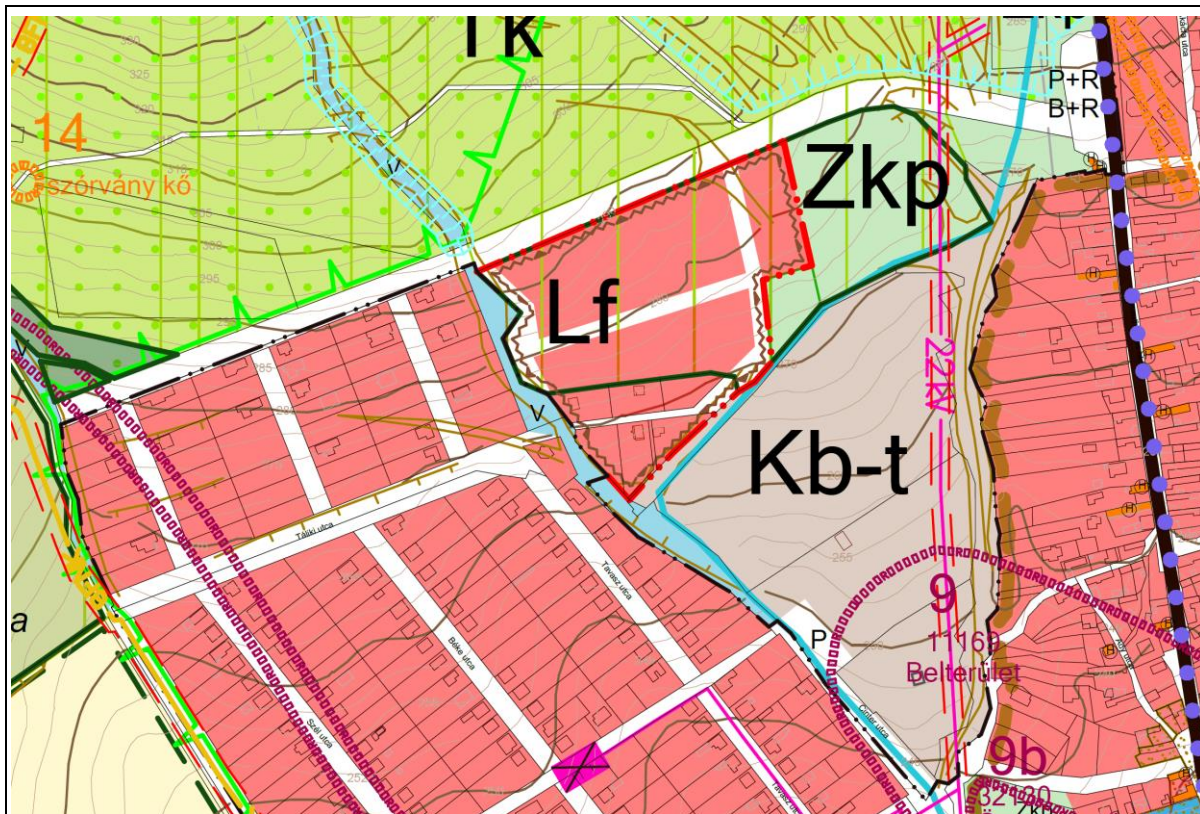
A falu lakóterületének északi szélén a lakótömböket megközelítő 092/45 hrsz-ú út és 092/43 hrsz-ú buszforduló jelenleg külterületen fekszik és a tervezett belterületi határ sem keríti be. Az út és a buszforduló rendezett kiépítését hátráltatja, hogy nem lehet belterületbe vonni, ezért a településrendezési terveken a tervezett belterületi határ jelölése szükséges úgy, hogy a 092/45 hrsz-ú utat és a 092/43 hrsz-ú buszfordulót is belterületbe vonásra jelölje ki. Az alábbi telekhatáros ábrán jól áttekinthetően látható a 2016-os településrendezési tervekben rögzített belterületi határ és tervezett belterületi határ.



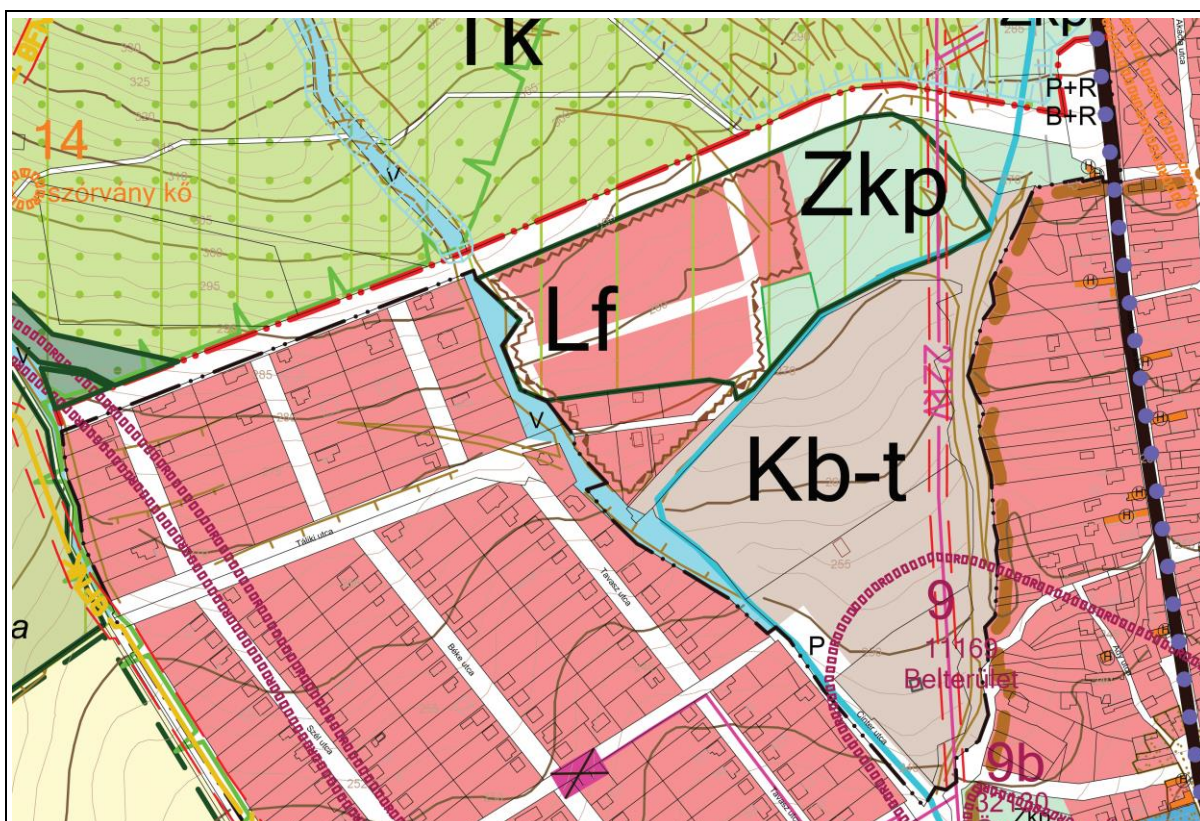
A 092/45 hrsz-ú út Natura 2000 védelem alatt álló területen és részben az országos ökológiai hálózat puffer területén fekszik, de útként való kijelölése nem most történik, hiszen a 2016-ban készült Szabályozási terv is már közútként jelöli. A földhivatal nyilvántartása szerint kivett közút.

A 092/43 hrsz-ú buszfordulót semmilyen természetvédelmi lehatárolás nem érinti. A földhivatal nyilvántartása szerint kivett buszforduló.

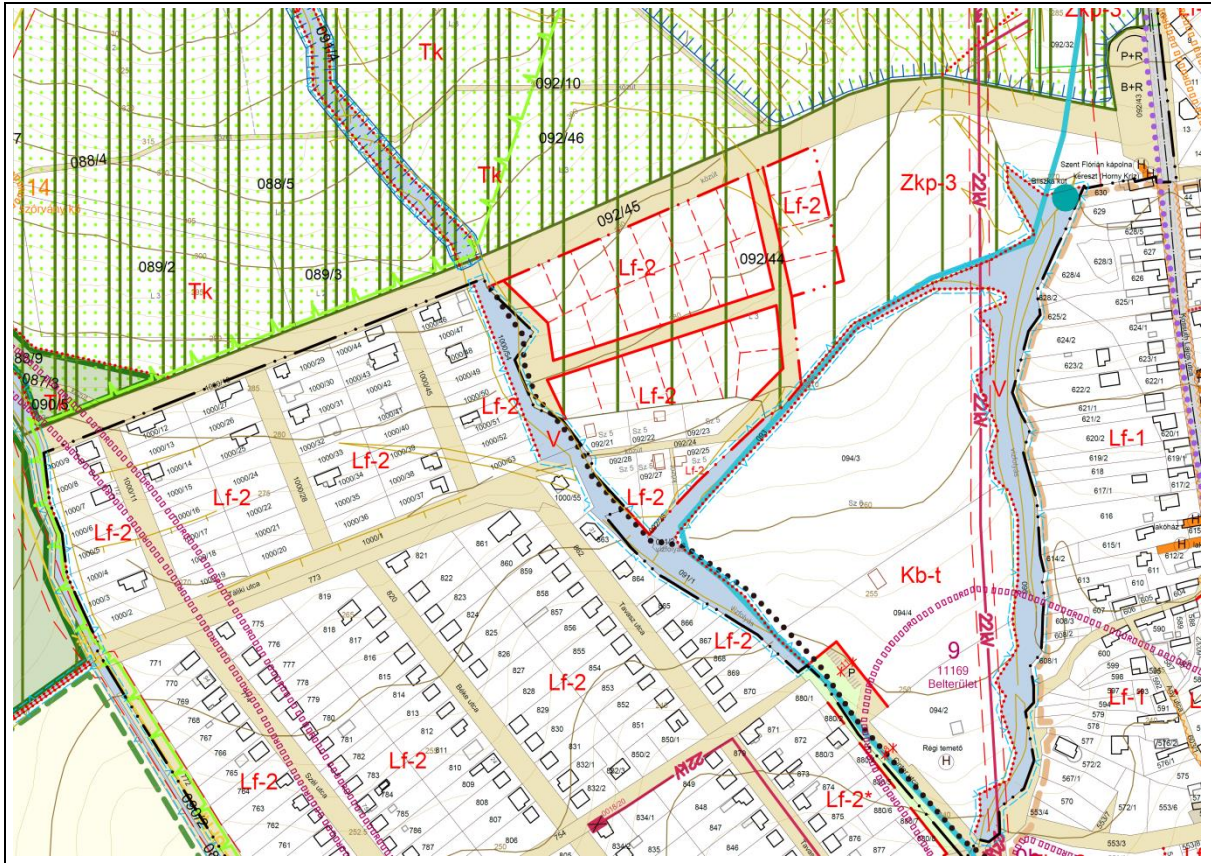
Jelen módosítás a 092/45 hrsz-ú út és 092/43 hrsz-ú buszforduló belterületbe vonását kijelölő, tervezett belterület határnak a TSZT-ben és az SZT-ben való jelölését tartalmazza.



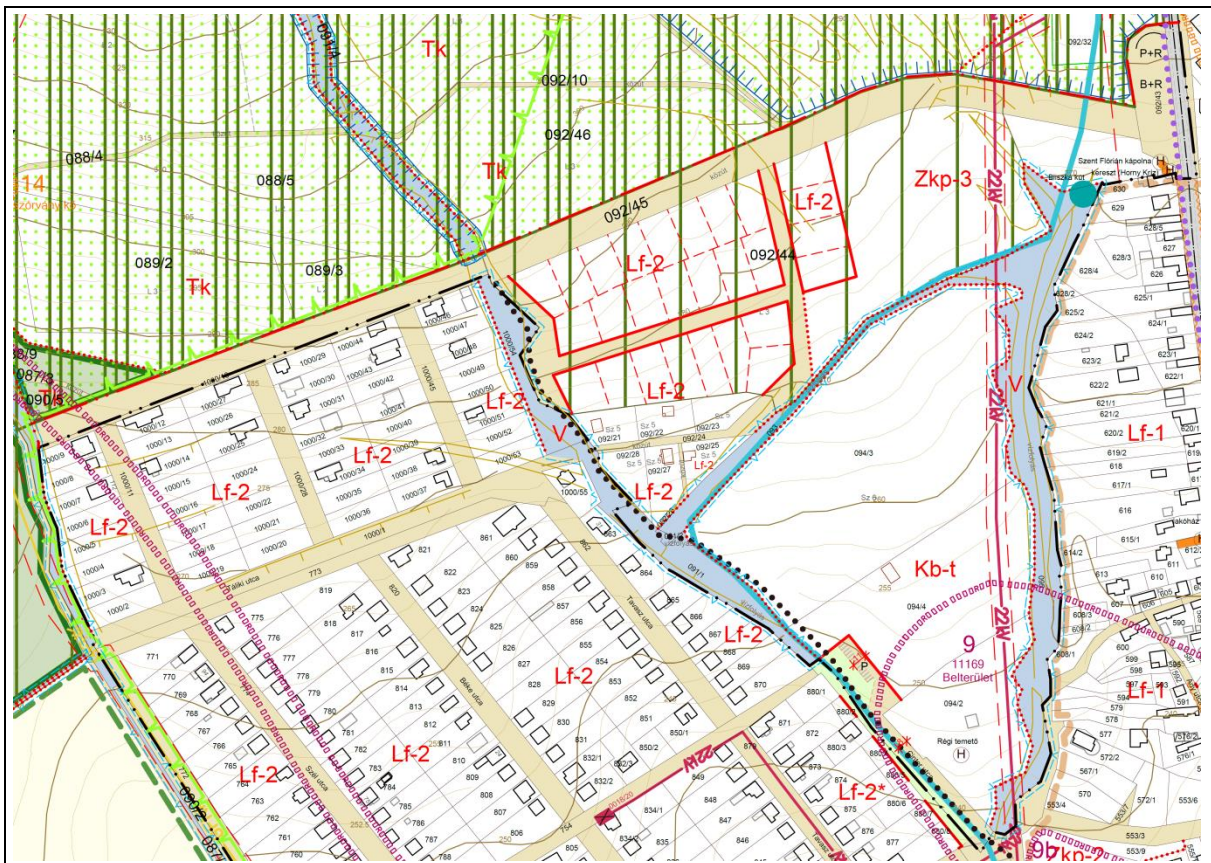
részlet a 2016-os TSZT-ből



javaslat a TSZT módosítására



részlet a 2016-os SZT-ből

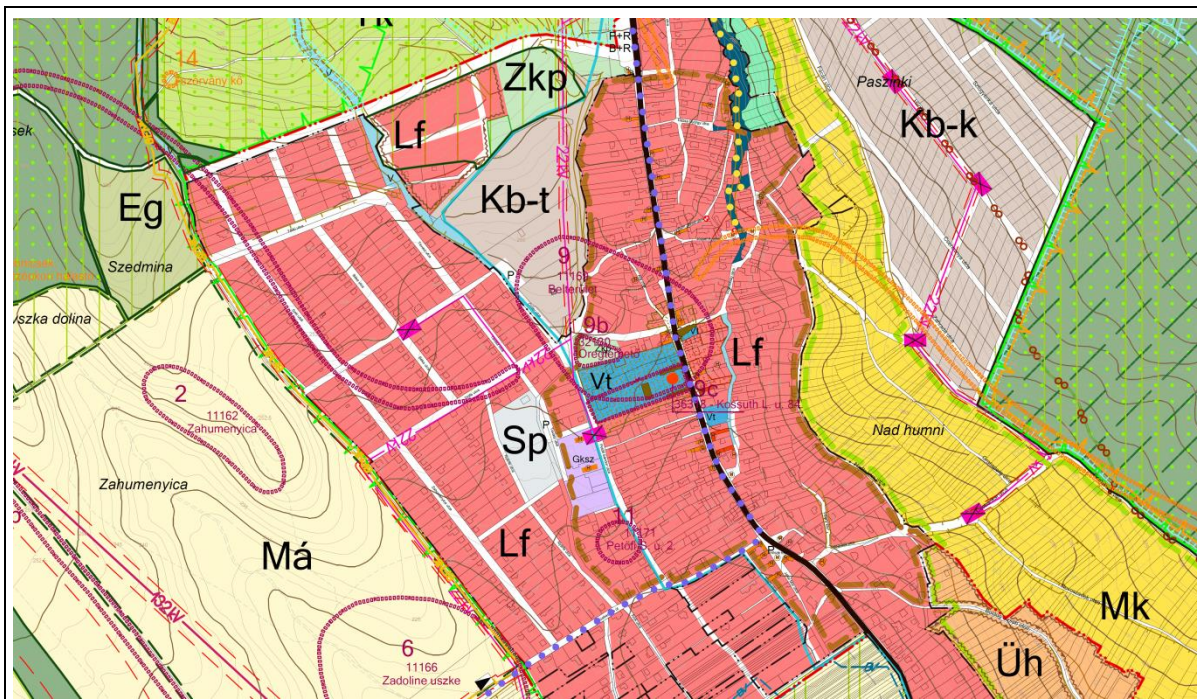


javaslat az SZT módosítására

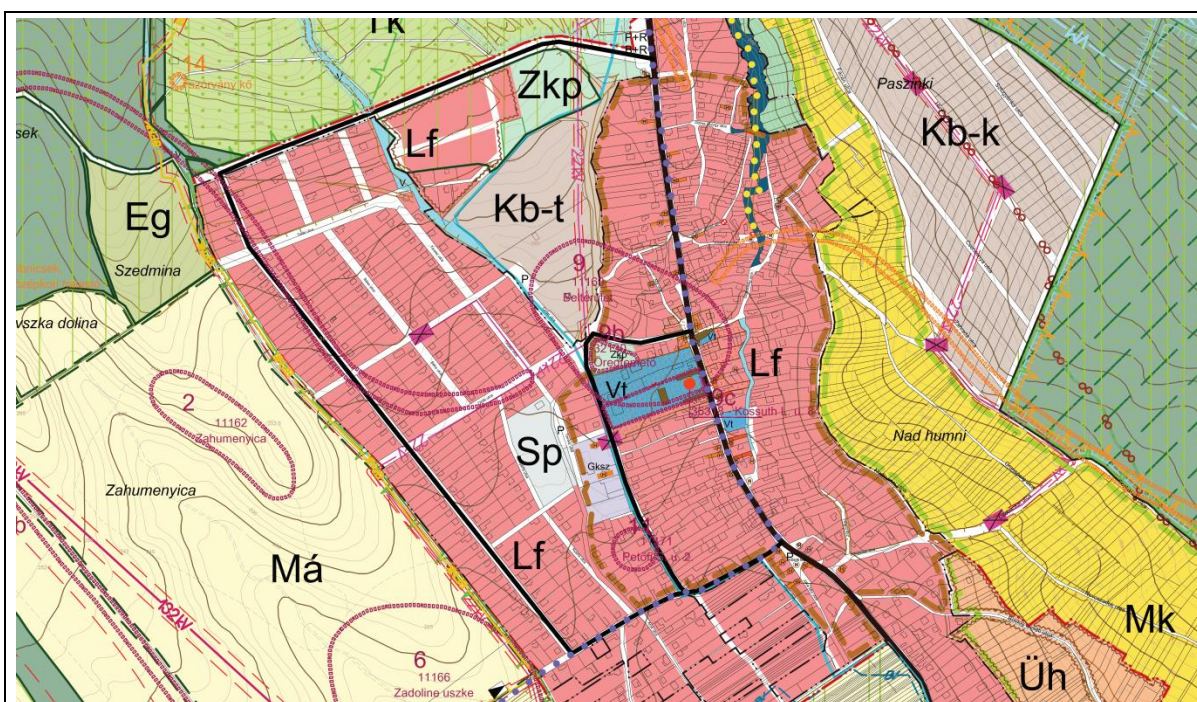
3. A 092/45 hrsz-ú út, Szél utca, a Diófa utca, Petőfi utca és a Felszabadulás út gyűjtőútként történő jelölése

A gyűjtőutak kijelölése a TSZT-t és a HÉSZ-t érinti.

A település úthálózata legterheltebb útvonalainak felújítása, vagy éppen kiépítése kedvezőbb feltételekkel tudna pályázatokon szerepelni, ha gyűjtőútként lenne kijelölve. A falu nagyságrendjéhez mérten ezek valóban gyűjtő funkciót látnak el, a többi utca közül kiemelkedőbb szerepük van. Jelen módosítás a 092/45 hrsz-ú út, a Diófa utca, Felszabadulás út és Petőfi utca gyűjtőútként történő jelölését tartalmazza, de ezzel még a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik meg.







részlet a 2016-os TSZT-ből



javaslat a TSZT módosítására






A TSZT jelmagyarázatában új jelként fel kell tüntetni a helyi gyűjtőutat

KÖZLEKEDÉS

-  TERVEZETT GYORSFORGALMI ÚT TENGELYE
(TERVEZETT M10, MINT TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA ELEM)
-  TERVEZETT GYORSFORGALMI ÚT ALAGÚTJA
-  ORSZÁGOS MELLÉKÚT TENGELYE
-  TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA ELEM HELYBIZTOSÍTÁSA

részlet a 2016-os TSZT jelmagyarázatából

KÖZLEKEDÉS

-  TERVEZETT GYORSFORGALMI ÚT TENGELYE
(TERVEZETT M10, MINT TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA ELEM)
-  TERVEZETT GYORSFORGALMI ÚT ALAGÚTJA
-  ORSZÁGOS MELLÉKÚT TENGELYE
-  HELYI GYŰJTŐÚT TENGELYE
-  TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA ELEM HELYBIZTOSÍTÁSA

javaslat a TSZT jelmagyarázatának módosítására

A gyűjtőutak kijelölése a TSZT leírásban is megjelenik: Az 5.2.Belső úthálózat című fejezetbe belekerül, hogy:

Helyi gyűjtőúti funkciót töltenek be a Településszerkezeti terv tervlapján ekként jelölt útszakaszok.

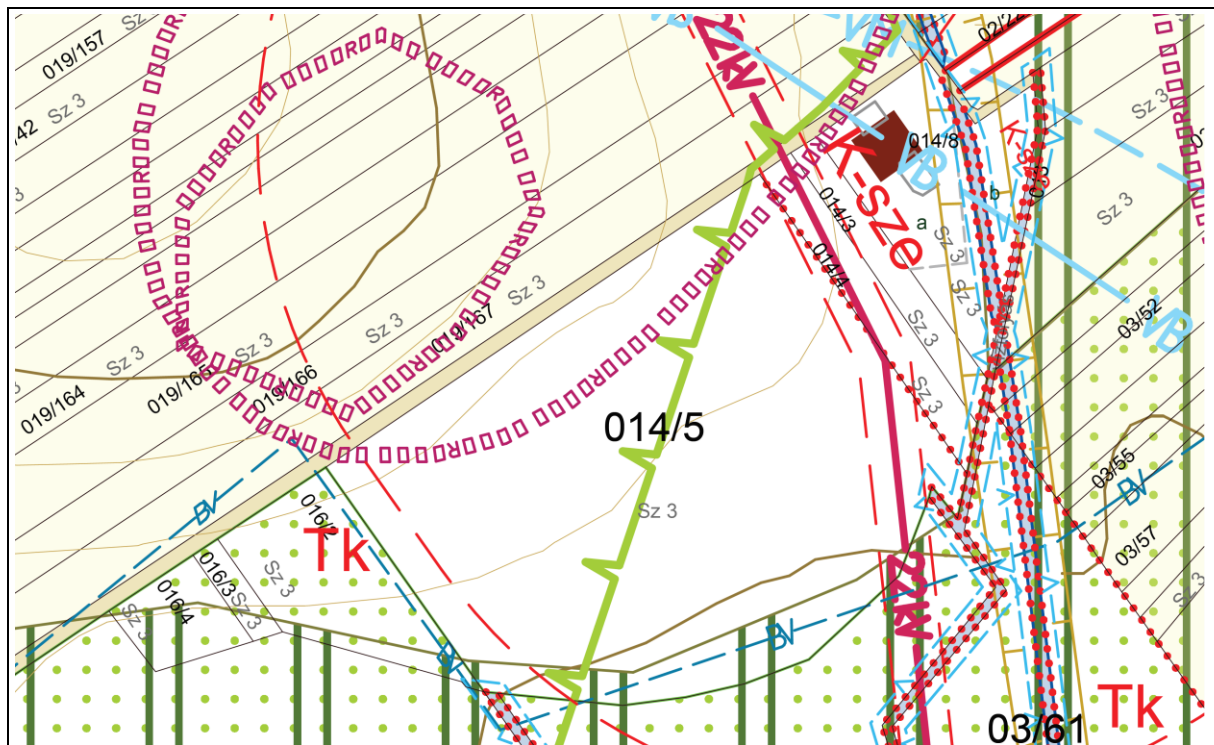
A gyűjtőutak kijelölése a HÉSZ-t annyiban érinti, hogy a HÉSZ 5. függelékében az Utak tervezési osztályba sorolásánál megjelenik a helyi gyűjtőutak besorolása:

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

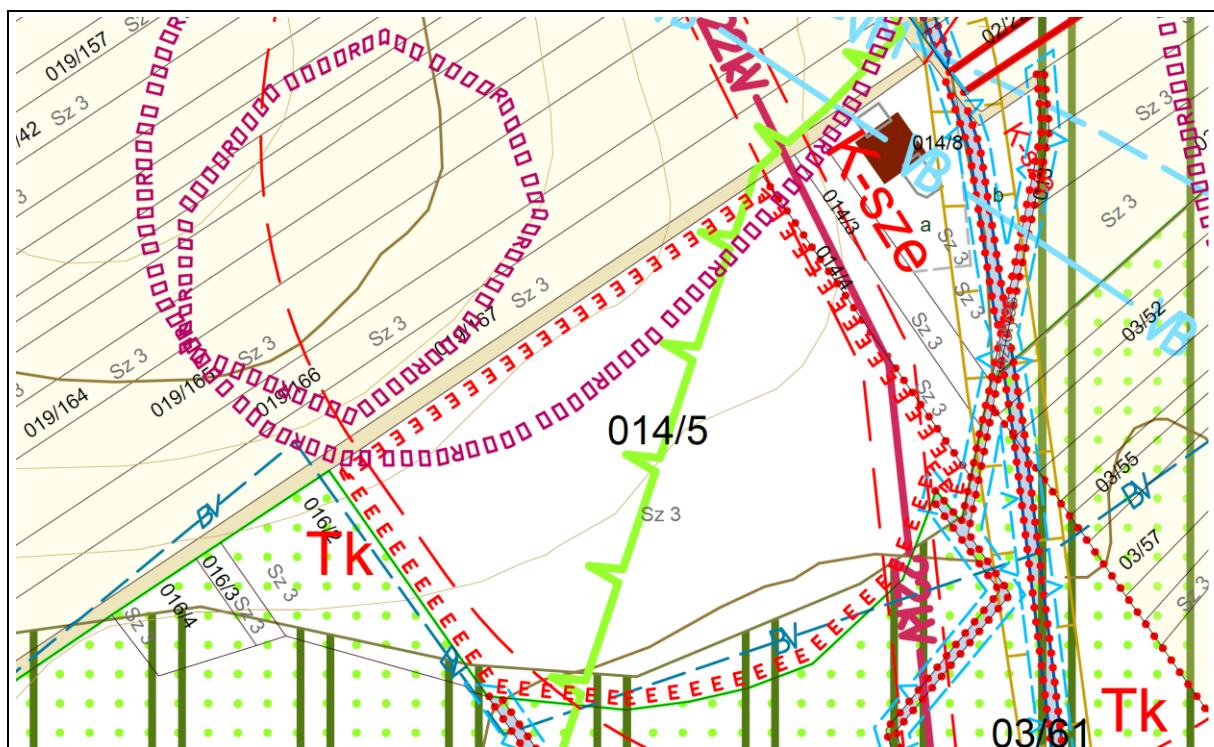
4. Elővásárlási jog jelölése a 014/5 hrsz-ú telken

Az elővásárlási jog jelölése az SZT-t és a HÉSZ-t érinti.

A 014/5 hrsz-ú telek a szennyvíztisztító telep mellett helyezkedik el. Az elővásárlási jogot az önkormányzat annak érdekében szeretné jelölni, hogy a szennyvíztisztító telep bővítése illetve egyéb településüzemeltetési feladatok ellátása céljából itt területet tudjon szerezni.



részlet a 2016-os SZT-ből



javaslat az SZT módosítására

A HÉSZ 3. mellékletében egy új sorban fel kell tüntetni az elővásárlási joggal érintett 014/5 hrsz-ú telket. (új szöveg piros betűvel)

3. melléklet a 11/2016. (IX. 14.) Önkormányzati rendelethez
Sajátos jogintézmény, elővásárlási jog

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

5. A Kálvária környékén egyes telekcsoport újraosztással érintett területeken a kialakítható legkisebb telek területének csökkentése

A módosítás az SZT-t és a HÉSZT érinti.

A Kálvária környékén a korábbi keskeny nadrágszíjakkal kialakult mezőgazdasági telekszerkezet nagyobb részt átalakult a lakóterületi követelményeknek megfelelő méretű telkekké, de található öt olyan telekcsoport, amelyekben a telekszerkezet átalakulása még elengedhetetlenül szükséges ahhoz, hogy építési telkeként lehessen a telkeket használni. Ezeknél a telekcsoportoknál a Szabályozási terv telekalakítási terv készítésének kötelezettségét jelöli. A jelmagyarázatban e jelölés magyarázatát módosítani szükséges a következőre: telekcsoport újraosztással érintett terület határa.

Egyes területrészeken a telekalakításra vonatkozóan kialakultak elképzelések, de az övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyság 720 m^2 -es mértéke mellett a tulajdonosoknak nem sikerült megegyezésre jutniuk. A telekalakítási terv kötelezettségével érintett telkek között vannak önkormányzati tulajdonok is.

640 m^2 -es legkisebb kialakítható teleknagyság mellett a megegyezés szempontjából kedvezőbb helyzet adódik, néhol eggyel több telek alakítható ki, mint a 720 m^2 -es telkek esetében. A kisebb teleknagyság kialakítását az teszi lehetővé, hogy vizsgált területrészek a telektömbök szélén fekszenek, ahol lehetőség van a szélső utcára merőleges irányba forgatni a telkeket az alábbi ábra szerint. Az ábrán késsel kiemelt területek azok, amelyek telekcsoport újraosztás kötelezettségével érintettek. Látszik, hogy a tömb belsejében fekvő területeken a telekalakítás során a kisebb teleknagyság nem kihasználható.



A módosítási javaslat az, hogy a Kálvária környékén a telektömbök szélén alakuljon ki két sávban olyan Lf-3* jelű övezet, ahol a kialakítható legkisebb teleknagyság 640 m², és a kialakítható telek legkisebb mélysége 28 méter, de a többi övezeti előírás nem különbözik az Lf-3 övezet előírásaitól.

A HÉSZ az Lf-3* övezet bevezetése érdekében az alábbiak szerint módosul (új szöveg piros betűvel)

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

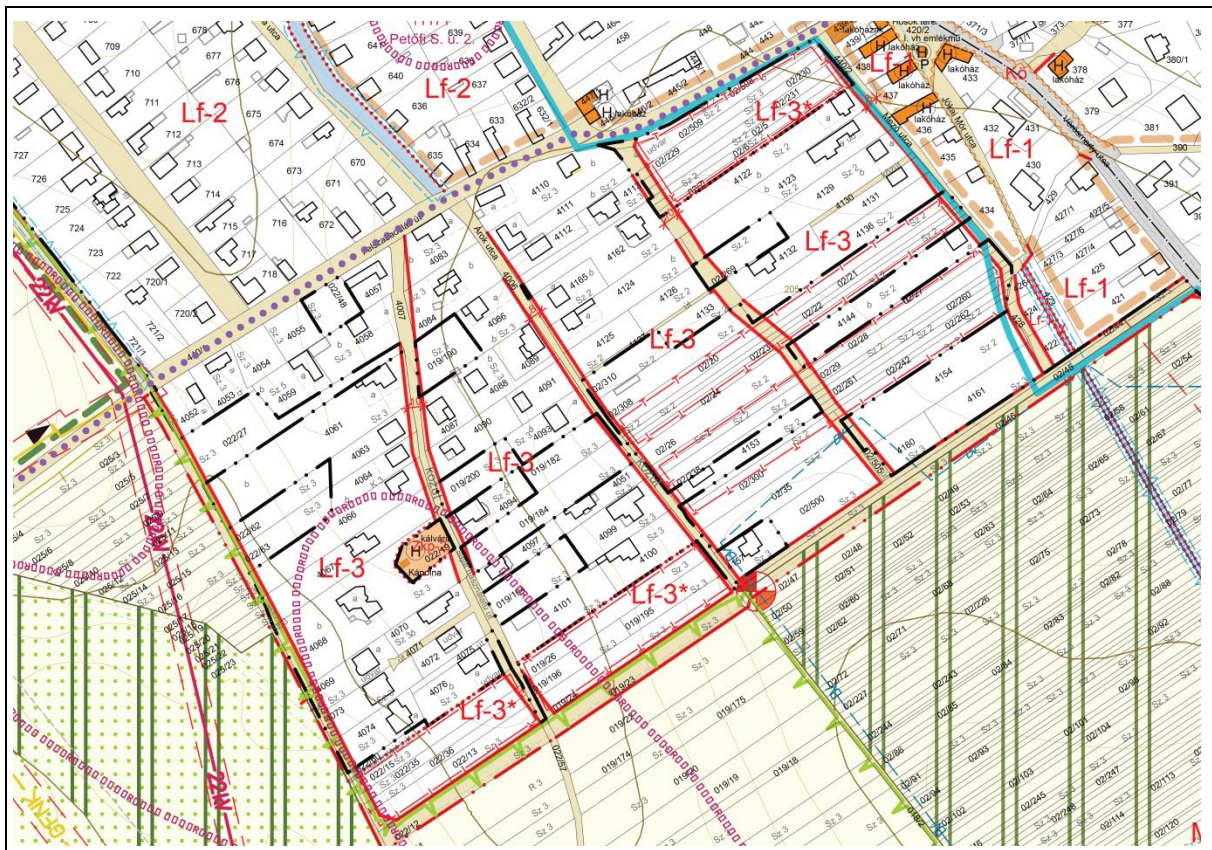
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	1. táblázat	a kialakítható telek				a megengedett legnagyobb			
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége** (m)	legkisebb mélysége (m)	a beépítési mód	beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	megengedett legkisebb zöldfelületi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

** kivéve telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén

- (13) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az olyan telken, amelynek az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga nem éri el a 12,0 métert, nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.
- (14) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az előkert mérete
- a Hársfa utca mindkét oldalán 3,0 m, ami egyben kötelező építési vonal is, amelyhez legalább az épület sarkával csatlakozni kell,
 - a Vörösmarty utcáról nyíló telkek esetében 5,0 m,
 - máshol 5,0 m, ami egyben kötelező építési vonal is.
- (15) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4,5 m.
- (16) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben a hátsókert mérete 8,0 m.
- (17) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben a lakó rendeltetésű főépület a megengedett beépítettség mértékéből
- 720 m²-es vagy annál kisebb telken a megengedett beépítettség mértékét, de legfeljebb 130 m²-t
 - 720 m²-nél nagyobb és 1000 m²-nél kisebb telken a megengedett legnagyobb beépítettség 60%-át
 - 1000 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 200 m²-t használhat ki.
- Az a)-c) pontokban meghatározott alapterület 20 %-os mértékben kiegészülhet a főépülethez csatlakozó egyszintes fedett-nyitott térrel (pl: fedett terasz, nyitott szín)











részlet a 2016-os SZT-ből











javaslat az SZT módosítására

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK ÉS
EGYÉB. JOGSZABÁLYAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEMÉK**

-  BELTERÜLET HATÁRA (TERVEZETT)
-  TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG (m)
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
-  VÍZFOLYÁS MENTÉN A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ,
KÖTELEZŐEN BEÜLTETENDŐ RÉSZE
-  TÖMBBELSŐBEN FEKVŐ, SAJÁTOS IGÉNYŰ TELEK
-  TELEKALKÍTÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK
KÖTELEZETTSÉGÉVEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

részlet a 2016-os SZT jelmagyarázatából

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK ÉS
EGYÉB. JOGSZABÁLYAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEMÉK**

-  BELTERÜLET HATÁRA (TERVEZETT)
-  TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG (m)
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
-  VÍZFOLYÁS MENTÉN A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ,
KÖTELEZŐEN BEÜLTETENDŐ RÉSZE
-  TÖMBBELSŐBEN FEKVŐ, SAJÁTOS IGÉNYŰ TELEK
-  TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
HATÁRA

javaslat az SZT jelmagyarázatának módosítására

6. Sajátos igényű telkek kijelölése

A módosítás az SZT-t érinti.

A szabályozási terv sajátos igényű telkeket jelöl az ófalu területén a tömbbelsőben olyan helyeken, ahol a valamikori hosszú, tömböt átérő telek több részre oszlott és a belső telkeket benyúló útról közelítik meg. A belső telkek az eredeti telek oldalhatáron álló beépítési módjának megfelelő helyen épületek be, így a benyúló út felől nézve a hátsókertjük mérete 0 méter. A meglévő épületek bővítése (pl emelt tetőtér beépítéssel) nem lehetséges, ha építési helyen kívül állnak, ezért a HÉSZ-be a sajátos helyzetet figyelembe vevő szabály került. A HÉSZ 40.§ (3) és (6) bekezdése az alábbi szabályt fűzi a sajátos igényű telkekhez:

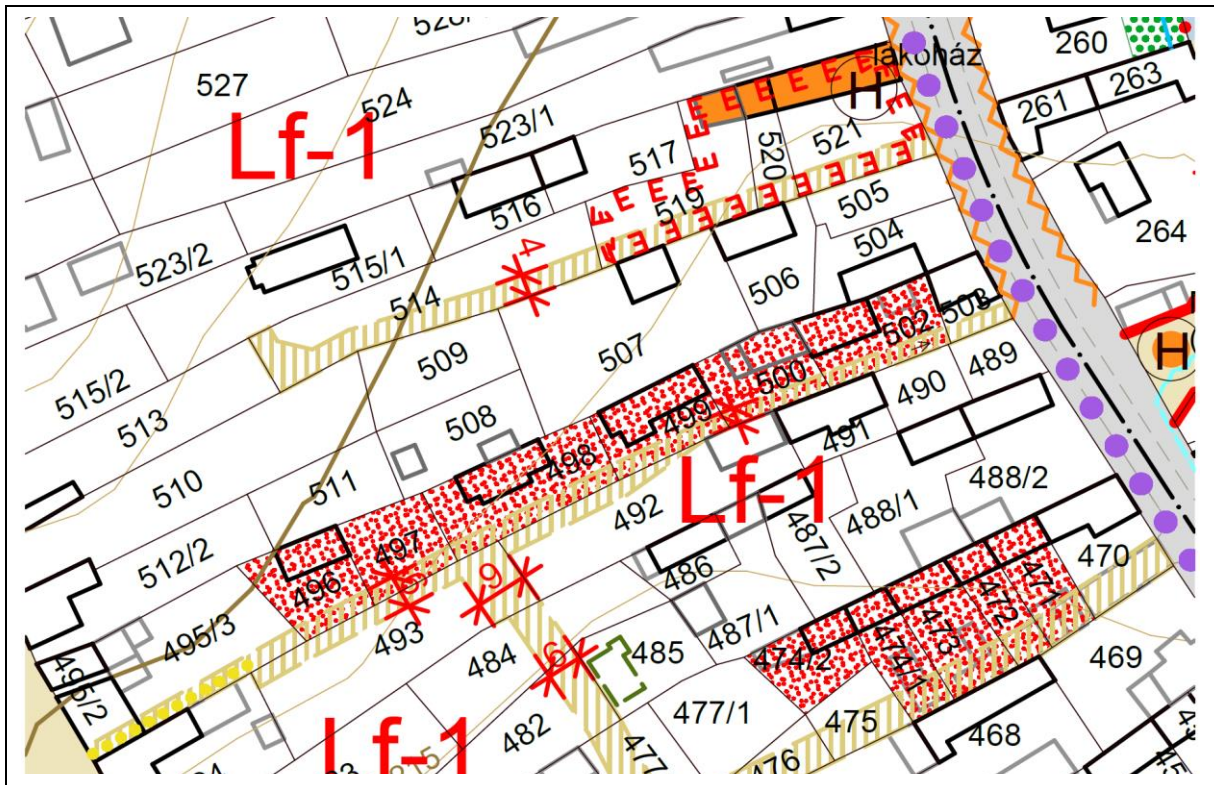
40. § (3) Az Lf-1 jelű építési övezetben a Kossuth Lajos utca mentén és a szabályozási terven jelölt, tömbbelsőben fekvő sajátos igényű telkek estében kivételesen zártos beépítési mód szerint is elhelyezhető az épület, ha meglévő, zártosúan épült épülethez csatlakozik.

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

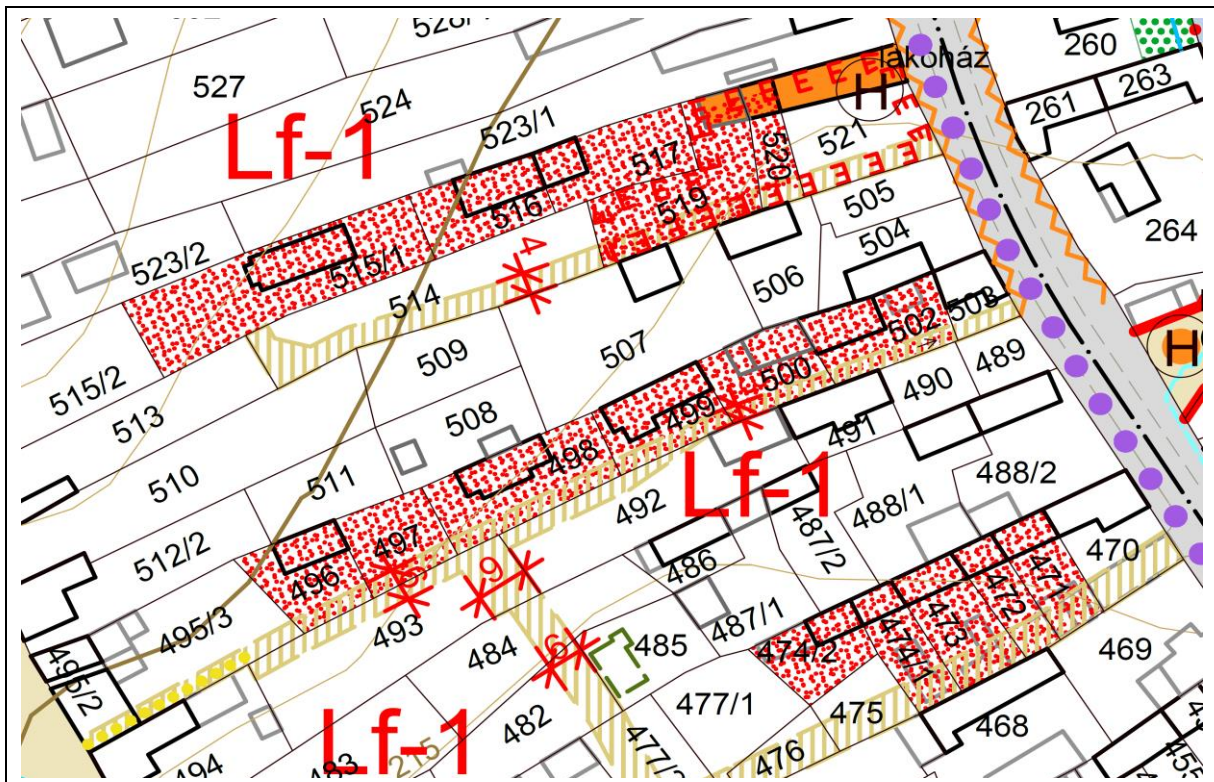
- a) a 20,0 m-nél kisebb mélységű telkeket, amelyek esetében a hátsókert mérete 4,0 m,
- b) a szabályozási terven jelölt, tömbbelsőben fekvő, sajátos igényű telkeket, amelyek esetében a hátsókert mérete 0,0 m.

A módosítási javaslat az, hogy az 515/1, 516, 517, 519 és 520 hrsz-ú telkekre is kerüljön rá a sajátos igényű telkek jelölés.

Az alábbi ábrákon a Pilisszántón kijelölt összes ilyen telek látható.



részlet a 2016-os SZT-ből



javaslat az SZT módosítására

7. Az úttól leszakadó terep esetén autóbeálló hely kialakításának feltételei

A HÉSZ-t érinti.

Pilisszántón a meredek hegyoldalakon adódik olyan helyzet, hogy az úttól lefelé eső telekre az útról nem lehet lehajtani a nagy szintkülönbség miatt. Ilyen helyzetben az autó elhelyezése a telken belül az út magasságban kialakított felületen történik. E felület kialakítására vonatkozó szabályt tartalmaz a HÉSZ 36.§ (6) bekezdése, amelynek a b) pontja fölösleges megkötés. Kevés esetben fordul elő, hogy az ilyen adottságú teleknek két útról van megközelítése és nem baj, ha ekkor is kialakul a felső részen az út melletti parkoló felület.

Az így kialakított terepszintnek a telek felőli oldalán a rézsú, vagy támfal kialakítását azonban a HÉSZ nem szabályozza külön, és a kert rendezése érdekében megengedett tereprendezés szabályai nem felelnek meg. Ezért itt erre vonatkozó szabály bevezetése szükséges.

A módosítási javaslat az, hogy a b) pont veszítse hatályát és a bekezdés egészüljön ki a tereprendezésre vonatkozó szabállyal az alábbiak szerint:

HÉSZ 36.§ (6) Gépjármű elhelyezése érdekében az előkertben/külterületi előkertben legfeljebb 20 m² területen a gépjárművel való behajtásnak megfelelő magasságú, de az útnál nem magasabb terepszint alakítható ki, amennyiben

~~a) a telek az út lejtő felőli oldalán fekszik a telekhatárnál leszakadó legalább 1 méteres szintkülönbséggel alacsonyabban. és~~

~~b) a telek csak a fölötte fekvő útról közelíthető meg.~~

Az így kialakított terepszintkülönbség áthidalása rézsúvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal oldható meg.

8. A tereprendezés szabályai a nagyobb kiterjedésű épületek elhelyezésére alkalmas övezetekben

A HÉSZ-t érinti.

A HÉSZ a 36§ (1) bekezdésben szabályozza az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezést az alábbiak szerint:

36.§ (1) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

A nagyobb kiterjedésű épületek (pl: tornacsarnok, nagyobb középületek, stb) elhelyezésére alkalmas övezetekben azonban ennél megengedőbb szabályra van szükség, ezért a Vi jelű intézményi vegyes építési övezet és a Ksp jelű különleges sport építési övezet előírásai közé be kell emelni erre vonatkozó szabályt az alábbiak szerint:

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

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

9. Tereprendezés szabályai meredek telek esetén

A HÉSZ-t érinti.

A HÉSZ a 36.§ (1) bekezdésben szabályozza az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezést az alábbiak szerint:

36.§ (1) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

Pilisszántón a meredek hegyoldalakon adódik olyan helyzet, hogy az úttól lefelé eső telek rendkívül meredeken szakad le. Ilyen helyzetben az előkert megtartása mellett az épület az az úthoz képest nagyon mélyre kerül. Az épület elhelyezése érdekében megengedett feltöltés mértékét ilyen esetekre megengedőbben kell szabályozni. Az Lf-1 jelű falusias lakó építési övezet, az Üh jelű hétvégi házas üdülő építési övezet, és az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezet előírásai közé be kell emelni erre vonatkozó szabályt az alábbiak szerint:

40.§ (7a) Az Lf-1 jelű építési övezetben amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán helyezkedik el és az út és az előkerti építési határvonal szintkülönbsége több mint 3,0 m, úgy a 36.§ (1) bek. szerinti végleges feltöltés mértéke legfeljebb 2,5 m lehet, aminek az áthidalását rézsúvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal lehet megoldani.

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

59.§ (3b) Az Mk-1 jelű övezetben amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán helyezkedik el és az út és az előkerti építési határvonal szintkülönbsége több mint 3,0 m, úgy a 36.§ (1) bekezdés szerinti végleges feltöltés mértéke legfeljebb 2,5 m lehet, aminek az áthidalását rézsúvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal lehet megoldani.

10. A buszforduló környékén Zkp-3 övezetben állattartó építmény elhelyezése

A HÉSZ-t érinti.

Zkp-3 jelű közpark övezet csak a buszforduló környékén található. A Zkp-3 övezet területe az önkormányzat tulajdonában van. Az ide érkező turisták fogadásával összefüggésben falusi állatbemutató, állatsimogató kialakítása a szándék, ezért a HÉSZ-ben az itt elhelyezhető építmények körébe be kell emelni az állattartó építmény elhelyezésének lehetőségét. Az állattartó építmények között előfordul, ami már épületnek minősül (pl istálló). Tekintve, hogy a Zkp-3 övezetre nincs meghatározva a megengedett beépítettség %-os mértéke, javasolt pontosan meghatározni, hogy az épületnek minősülő állattartó építmény mekkora lehet.

A módosítási javaslat az alábbi:

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

(2a) A Zkp-3 jelű övezet területén az állattartó építmények közül legfeljebb 2 db lehet épületnek minősülő, egyenként legfeljebb 25 m² alapterülettel.

11. A Kb-tu jelű övezetben az elhelyezhető épületek körének bővítése

A HÉSZ-t érinti.

A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai bemutató célú övezet a HÉSZ 67.§ (1) bekezdése szerint a településen történetileg művelt kőmegmunkálás, mészégetés hagyományait, megmaradt építményeit bemutató terület kialakítására és az ehhez kapcsolódó gazdasági tevékenység, turizmus, vendéglátás épületeinek elhelyezésére szolgál. Az önkormányzat kis mértékben bővíteni szeretné az itt elhelyezhető épületek körét az alábbiak szerint:

67.§ (2) A Kb-tu jelű övezetben

- a) turisztikai fogadópont építményei,
- b) vendéglátás épületei,
- c) oktatási, művelődési épület
- d) kővel és fával kapcsolatos gazdasági, kereskedelmi tevékenység épületei

helyezhetők el.

12. Új fogalom bevezetése egyes bonyolult mondatok egyszerűsítése érdekében

A HÉSZ több helyen a telek szélességéhez, nevezetesen az építési helynél mért szélességeinek átlagos méretéhez köti a telken az épület elhelyezésének lehetőségét. A mondatok a hosszú megfogalmazás miatt bonyolulttá válnak, ezért egy egyszerűbb fogalom bevezetése szükséges. A *telek beépítési szélessége* fogalomként való magyarázata után a mondatokban e rövidebb kifejezés használható az alábbiak szerint:

3. § **7.a telek beépítési szélessége: a telek építési helyénél/külterületi építés helyénél mért szélességeinek átlaga.**

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

40.§ (2) b) amelynek ~~az építési helynél mért szélességeinek átlaga a beépítési szélessége~~ nem éri el a 10,0 m-t

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

40.§ (13) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az olyan telken, amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga a beépítési szélessége~~ nem éri el a 12,0 métert, nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.

45.§ (7) Az Üh jelű építési övezetben az olyan telken, amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 10,0 métert, vagy amely 40 méternél hosszabb nyéllel rendelkező nyeles telek, nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.

59.§ (3a) Az Mk-1 jelű övezetben az olyan saroktelek esetén, amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 20,0 métert, a hosszabbik közterületi telekhatárnál a külterületi előkert mélysége 3 méter.

59.§ (4) b) amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 16,0 métert,

59.§ (5) b) amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége eléri a 16,0 métert,

59.§ (7a) Az Mk-2 jelű övezetben az olyan saroktelek esetén, amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 25,0 métert, a hosszabbik közterületi telekhatárnál a külterületi előkert mélysége 5 méter.

59.§ (8) b) amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 18,0 métert,

59.§ (9) b) amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége eléri a 18,0 métert,

59.§ (12) b) amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 20,0 métert,

59.§ (13) b) amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége eléri a 20,0 métert,

68.§ (7a) A Kb-k jelű övezetben az olyan saroktelek esetén, amelynek ~~az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga~~ beépítési szélessége nem éri el a 20,0 métert, a hosszabbik közterületi telekhatárnál a külterületi előkert mélysége 3 méter.

JÓVÁHAGYANDÓ

A szöveges munkarészek (TSZT leírás és HÉSZ) egységes szerkesztéséhez hasonlóan a rajzi munkarészek egységes szerkesztése is megtörténik. A Településszerkezeti terv tervlapját és a Szabályozási terv szelvényeit érintő módosítások a jóváhagyás után egységes szerkesztésben teljes szelvényekben lesznek nyomtatva. A módosítással érintett részterületek esetében a módosítás területi hatályát a módosító határozat tervezet illetve rendelet tervezet mellékletei bemutatják.

HATÁROZAT TERVEZET, A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Pilisszántó Község Önkormányzatának .../2019 (.....) számú önkormányzati határozata
a 80/2016. (IX. 13.) számú önkormányzati határozattal elfogadott
Pilisszántó Község Településszerkezeti terve
módosításáról**

1. Pilisszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. 45.§ (1)-(2) bekezdései szerint elfogadja Pilisszántó Község Településszerkezeti terve módosítását.

2. Jelen határozat mellékletei az alábbiak:

1. melléklet: Pilisszántó Község Településszerkezeti tervének módosítása két részterületen
2. melléklet: Pilisszántó Község településszerkezeti terve leírásának módosítása

3. A biológiai aktivitás érték számítását *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII törvény értelmében akkor kell elvégezni, ha a településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.

4. A 80/2016. (IX. 13.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Pilisszántó Község Településszerkezeti terve a TSZT-M/2018 jelű tervlap tartalmával a lehatárolt módosítási területen módosul.

5. Jelen határozat a jóváhagyást követő 15. napon lép hatályba.

polgármester

jegyző

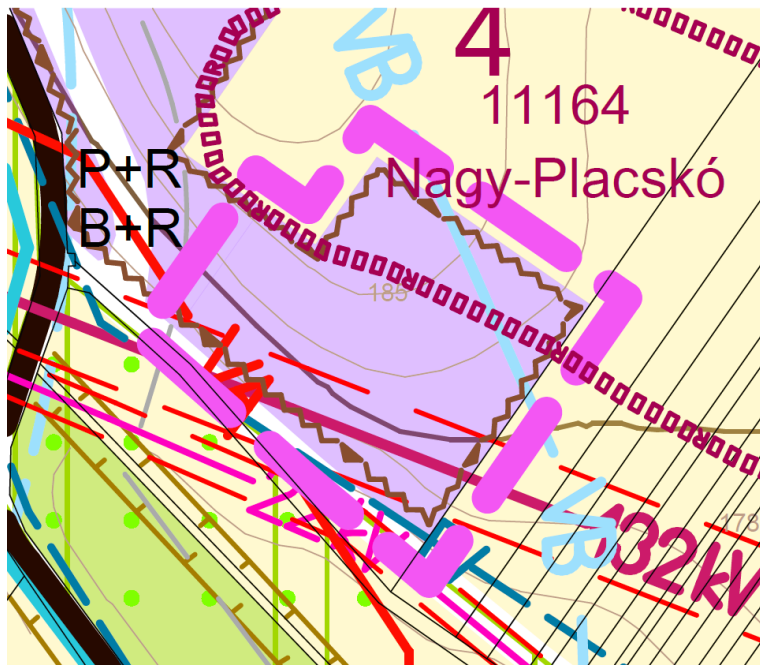
1. melléklet Pilisszántó Község Önkormányzatának .../2019 (.....) számú önkormányzati határozatához

Pilisszántó Község Településszerkezeti tervének módosítása két részterületen

1. módosítás a Placskó alatti területen

TSZT-M1/2018

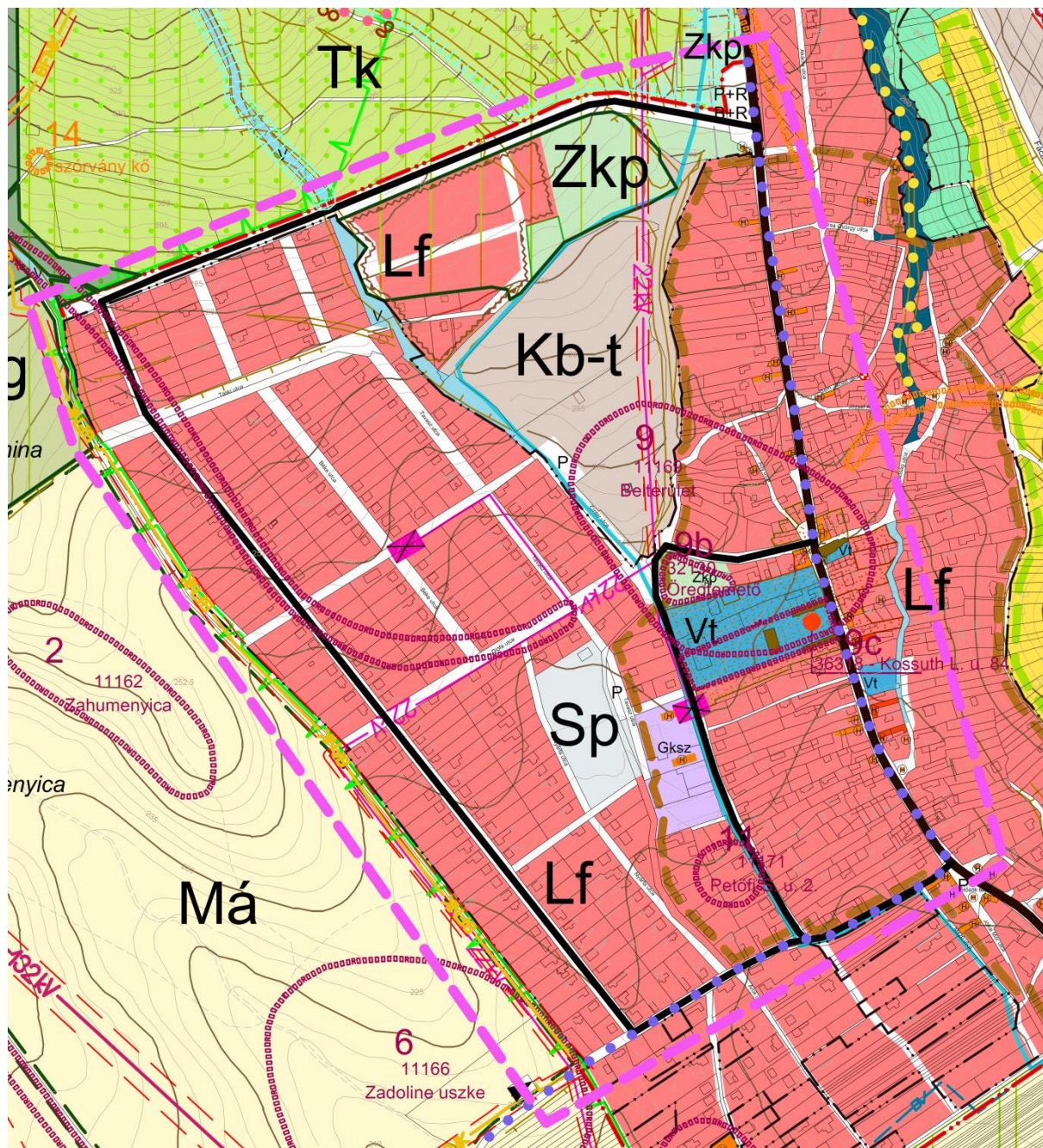
—— a módosítás területi hatályának határa



2. módosítás: gyűjtőutak és tervezett belterületi határ jelölése






TSZT-M2/2018

— a módosítás területi hatályának határa



— módosítás a jelmagyarázatban

KÖZLEKEDÉS

-  TERVEZETT GYORSFORGALMI ÚT TENGELEJE
(TERVEZETT M10, MINT TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA ELEM)
-  TERVEZETT GYORSFORGALMI ÚT ALAGÚTJA
-  ORSZÁGOS MELLÉKÚT TENGELEJE
-  HELYI GYŰJTŐÚT TENGELEJE
-  TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA ELEM HELYBIZTOSÍTÁSA

2. melléklet Pilisszántó Község Önkormányzatának .../2019 (.....) számú önkormányzati határozatához

Pilisszántó Község településszerkezeti terve leírásának módosítása

1. A TSZT-leírás 1.3. A területfelhasználási egységek jellemzői című pontjában szereplő táblázat „ipari gazdasági, Gip-e, 0,2, teljes„ szöveget tartalmazó sora hatályát veszti.
2. A TSZT-leírás 5.2. Belső úthálózatcímű pontjában az első mondat után az alábbi mondat beszúrása történik:
„Helyi gyűjtőúti funkciót töltenek be a Településszerkezeti terv tervlapján ekként jelölt útszakaszok.”
3. A TSZT-leírás VÁLTOZÁSOK című fejezetében a táblázatot megelőző szöveg kiegészül az alábbi mondattal:
„A 66. változás a 2018-ban elvégzett TSZT módosítás során Gip kijelölésből tovább változott Gksz-re.”
4. A TSZT-leírás TERÜLETI MÉRLEG című táblázata után az alábbi táblázat beszúrása történik:

A TERÜLETI MÉRLEG A 2018-AS TSZT MÓDOSÍTÁS UTÁN

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
lakó-terület	intézmény terület	üdülő terület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	ipari gazdasági terület	különleges beépítésre szánt terület	közlekedési, és közmű terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület	vízgazdálkodási terület	természet-közei terület	különleges beépítésre nem szánt terület
100,83	2,04	7,71	18,34	0	3,53	4,09	15,95	768,79	579,81	12,35	49,77	31,23
132,45 ha						1 461,99 ha						
1.594,44 ha												

”

RENDELET TERVEZET, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 11/2016. (IX. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pilisszántó Község Önkormányzatának 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében, a helyi építési szabályzatról szóló 11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendeletet a következőképp módosítja:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 2.§ (3) bekezdésében a 7. függelék címe az alábbiak szerint módosul:
„7. függelék: Szintkülönbség áthidalása és növénytelepítés kialakítása a Gksz-2 jelű építési övezetben.

2. § A HÉSZ 3.§ 7. és 8. pontja közé az alábbi új 7.a. pont kerül:
„7.a. telek beépítési szélessége: a telek építési helyénél/külterületi építés helyénél mért szélességeinek átlaga.”

3. § A HÉSZ 35.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„(5) Ha a sarokteleknek az a telekhatára, amelyre az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely/külterületi építés helye illeszkedne egyben közterületi telekhatár is, és a sarokteleknek a beépítési szélessége nem éri el a 20 métert, akkor azon az oldalon az előkert/külterületi előkert mérete 0 m.”

4. § A HÉSZ 36.§ (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„(6) Az előkertben/külterületi előkertben legfeljebb 20 m² területen a gépjárművel való behajtásnak megfelelő magasságú, de az útnál nem magasabb terepszint alakítható ki, amennyiben a telek az út lejtő felőli oldalán fekszik a telekhatárnál leszakadó legalább 1 méteres szintkülönbséggel alacsonyabban. Az így kialakított terepszintkülönbség áthidalása rézsűvel és legfeljebb 1,5 méter magas támfallal oldható meg.”

5. § (1) A HÉSZ 40.§ (1) bekezdésében szereplő 1. táblázat kiegészül az alábbi új 7. sorral:

”

7	Lf-3*	640	16 m	28	0	30%	37.§ szerint	4,5	60%
---	-------	-----	------	----	---	-----	-----------------	-----	-----

”

(2) A HÉSZ 40.§ (2) b) pontja az alábbiak szerint módosul:

”b) amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 10,0 m-t”

(3) A HÉSZ 40.§ (5) bekezdésében „az építési helynél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(4) A HÉSZ 40.§ (7) és (8) bekezdése közé az alábbi új (7a) bekezdés kerül:

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

(5) A HÉSZ 40.§ (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

(6) A HÉSZ 40.§ (14) bekezdésében az a) pontot megelőző szöveg az alábbiak szerint módosul:

„(14) Az Lf-3 és Lf-3* jelű építési övezetben az előkert mérete”

(7) A HÉSZ 40.§ (15) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

(8) A HÉSZ 40.§ (16) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

(9) A HÉSZ 40.§ (17) bekezdésében az a) pontot megelőző szöveg az alábbiak szerint módosul:

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

6. § A HÉSZ 41.§-a kiegészül az alábbi új (12) bekezdéssel:

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

7. § A HÉSZ „32. Az ipari gazdasági terület építési övezetének előírásai” fejezetcíme és az alatta lévő 44. § hatályát veszti.

8. § (1) A HÉSZ 45.§ (7) bekezdésében „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(2) A HÉSZ 45.§-a kiegészül az alábbi új (13) bekezdéssel:

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

9. § A HÉSZ 47.§-a kiegészül az alábbi új (6) bekezdéssel:

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

10. § (1) A HÉSZ 54.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

(2) A HÉSZ 54.§ (2) és (3) bekezdése közé az alábbi új (2a) bekezdés kerül:

„(2a) A Zkp-3 jelű övezet területén az állattartó építmények közül legfeljebb 2 db lehet épületnek minősülő, egyenként legfeljebb 25 m² alapterülettel.”

11. § (1) A HÉSZ 59.§ (3a) bekezdésében „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(2) A HÉSZ 59.§ (3a) és (4) bekezdése közé az alábbi új (3b) bekezdés kerül:

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

(3) A HÉSZ 59.§ (4) b) pontjában „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(4) A HÉSZ 59.§ (5) b) pontjában „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(5) A HÉSZ 59.§ (7a) bekezdésében „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(6) A HÉSZ 59.§ (8) b) pontjában „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(7) A HÉSZ 59.§ (9) b) pontjában „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(8) A HÉSZ 59.§ (12) b) pontjában „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

(9) A HÉSZ 59.§ (13) b) pontjában „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

12. § (1) A HÉSZ 67.§ (1) bekezdésében „elhelyezésére és szolgál” szövegrész helyébe „elhelyezésére szolgál” szövegrész lép.

(2) A HÉSZ 67.§ (2) d) pontja az alábbiak szerint módosul:

„d) kővel és fával kapcsolatos gazdasági, kereskedelmi tevékenység épületei”

13. § A HÉSZ 68.§ (7a) bekezdésében „az építési határvonalakkal határolt területnél mért szélességeinek átlaga” szövegrész helyébe „a beépítési szélessége” szövegrész lép.

14.§ A HÉSZ 1. mellékletét és 2. mellékletét a jelen rendelet 1. melléklete módosítja a benne lehatárolt részterületeken.

15. § A HÉSZ 3. mellékletében szereplő táblázat kiegészül az alábbi új 5. sorral:

”

5.	014/5 hrsz	Külterületen a szennyvíztisztító telep mellett	szennyvíztisztító bővítése és egyéb településüzemeltetés
----	------------	--	--

”

16. § A HÉSZ 5. függelékében az „- országos mellékút (11108j. út): K.V.C, B.V. c-C” és a „- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D” szöveget tartalmazó bekezdések közé az alábbi új bekezdés kerül:

„-- helyi gyűjtőutak: B.V. c-D”

17. § A HÉSZ 7. függelékének a címe az alábbiak szerint módosul:

„Szintkülönbség áthidalása és növénytelepítés kialakítása a Gksz-2 építési övezetben”

18. § E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Pilisszántó, 2018.

polgármester

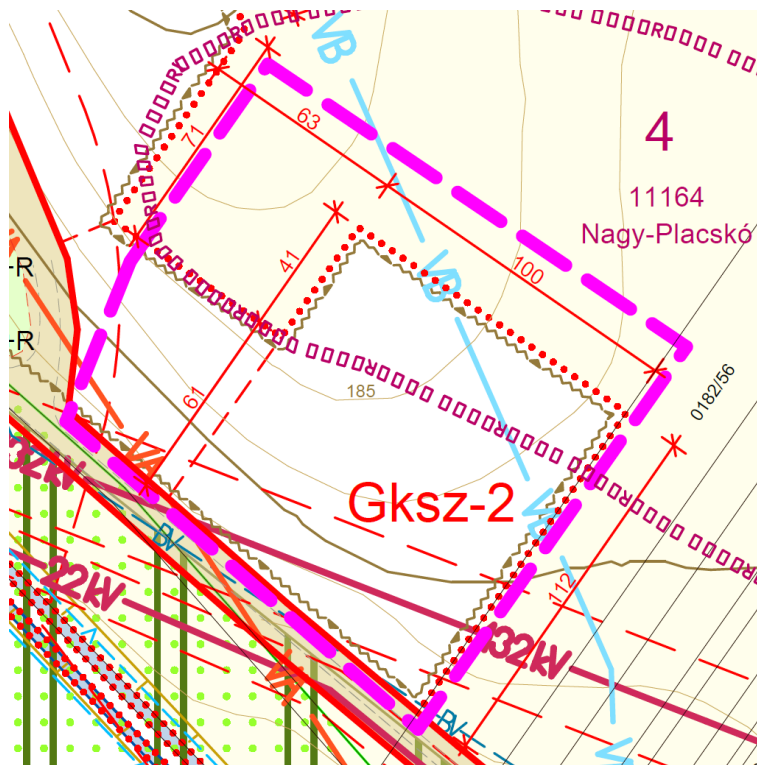
jegyző

.../2019. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete:

1. módosítás a Placszó alatti területen

SZT-M1/2018

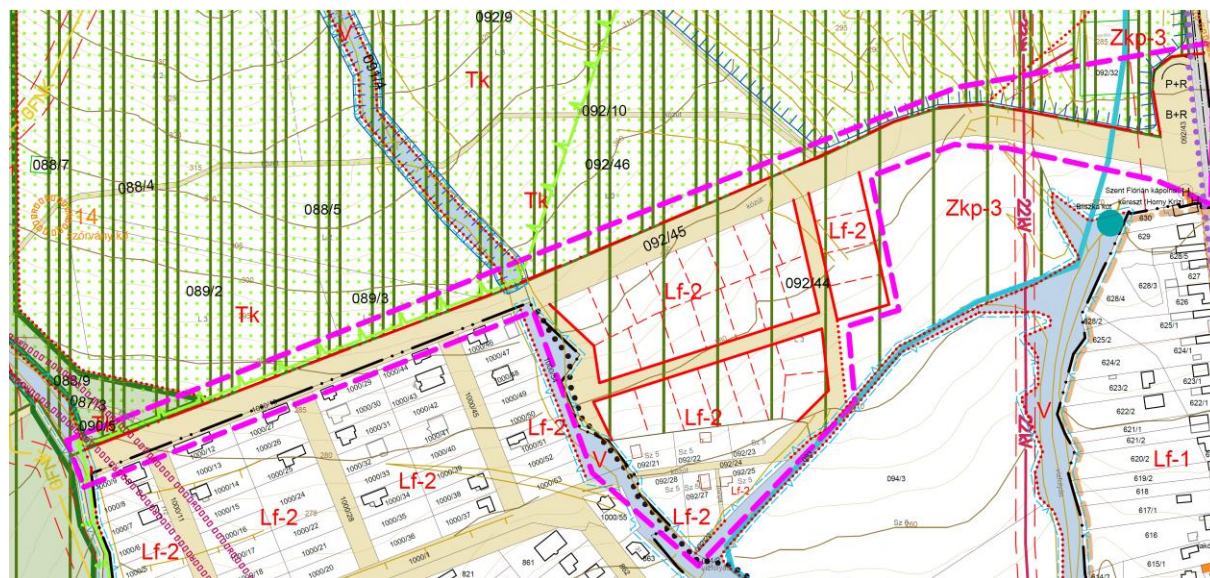
— a módosítás területi hatályának határa



2. módosítás: a tervezett belterület határának jelölése a 092/45 hrsz-ú útnál

SZT-M2/2018

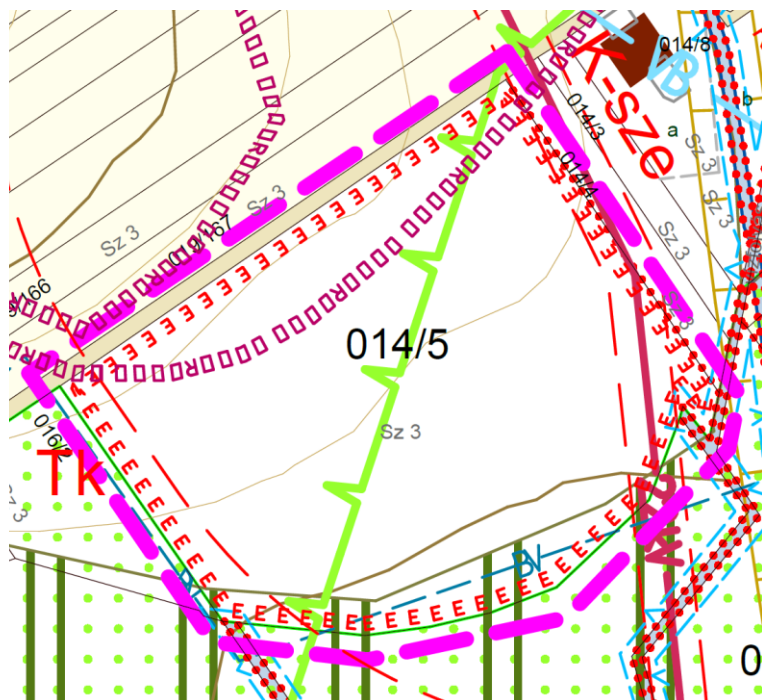
— a módosítás területi hatályának határa



3. módosítás: elővásárlási jog jelölése a 014/5 hrsz-ú telken

SZT-M3/2018

— a módosítás területi hatályának határa



4. módosítás: jelmagyarázat

SZT-M4/2018

— módosítás a jelmagyarázatban

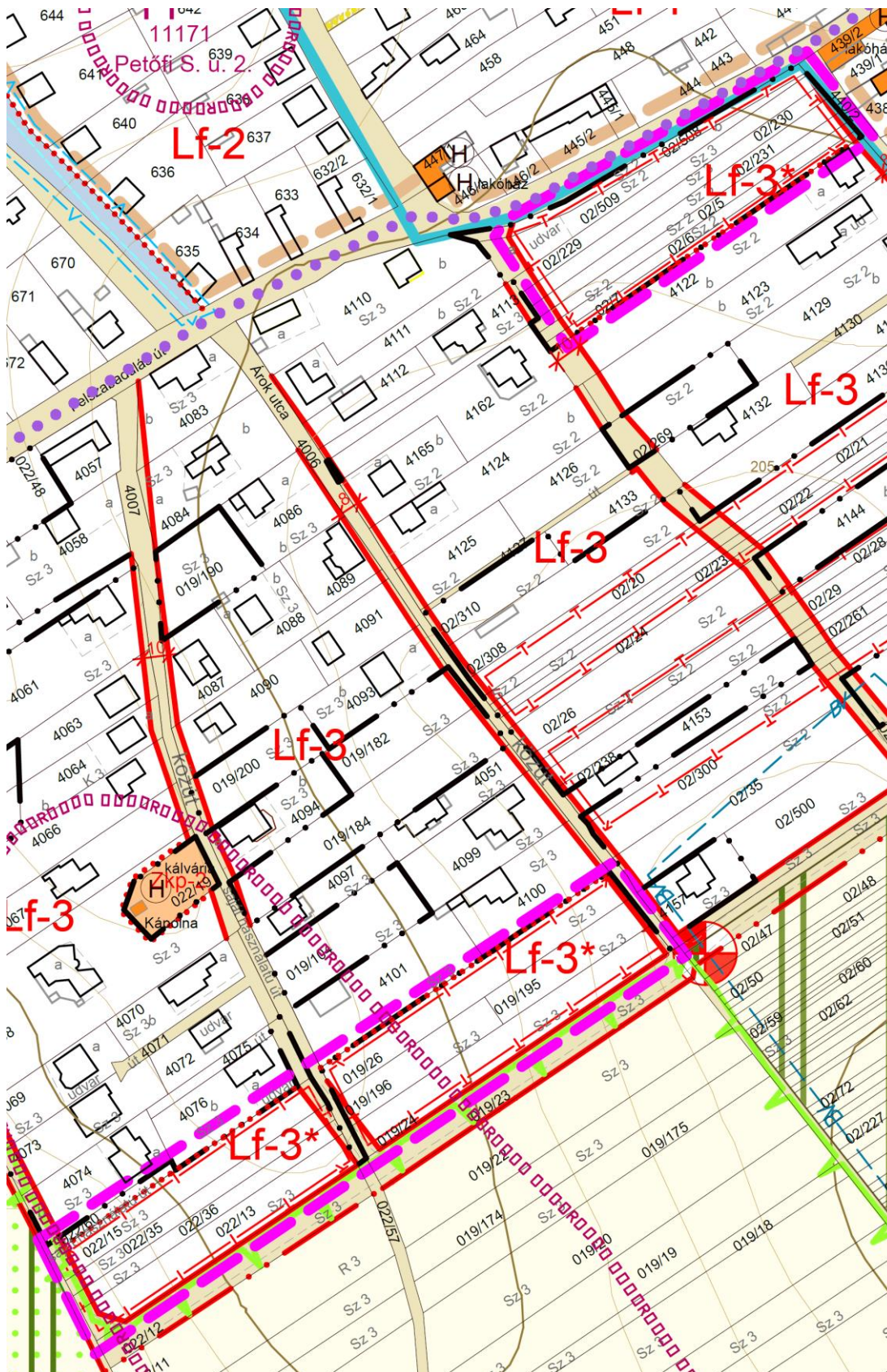
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK ÉS EGYÉB. JOGSZABÁLYALRENDULT KÖTELEZŐ ELEMEK

	BELTERÜLET HATÁRA (TERVEZETT)
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG (m)
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
	VÍZFOLYÁS MENTÉN A TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, KÖTELEZŐEN BEÜLTETENDŐ RÉSZE
	TÖMBBELSŐBEN FEKVŐ, SAJÁTOS IGÉNYŰ TELEK
	TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

5. módosítás: Lf-3* jelű építési övezet kijelölése

SZT-M5/2018

— a módosítás területi hatályának határa



6. módosítás: sajátos igényű telek kijelölése

SZT-M6/2018

— a módosítás területi hatályának határa

