



**PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
TÖBB RÉSZTERÜLETEN**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA

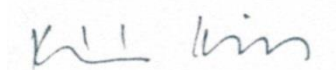
2021. február

MEGREDELŐ:

PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2095 PILISSZÁNTÓ, KOSSUTH LAJOS U. 92.
képviseli: **Csicsmanczai Tamásné** polgármester

TERVEZŐK:**TELEPÜLÉSRENDEZÉS,
ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG**

EKO Építész Kft
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776

**TÁJRENDEZÉS
KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

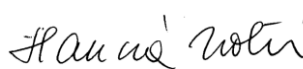
ERA Consulting Bt.
Gacsályiné Rédei Erika
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: K 13-1412

**KÖZLEKEDÉS**

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit
okl. közlekedésmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 K1d-1

**KÖZMŰVESÍTÉS
HÍRKÖZLÉS**

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418
Te-T, Th-T, Tv-T



TARTALOM:

ELŐZMÉNYEK.....	1
A tervezés célja	1
A településrendezési eljárás	1
Tervi előzmények, a módosítással érintett településrendezési eszközök.....	2
VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS.....	3
I. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK.....	3
I/1. Szabályozási vonal felülvizsgálata a Boldog Özség utca 2769 hrsz-ú telek környékén geodézia alapján	3
I/2. Szabályozási vonal felülvizsgálata az Árok utcában geodézia alapján.....	5
I/3. Lf-3*-Lf-3 övezethatárának igazítása	7
I/4. Az Akácos út szabályozása a ténylegesen használt területre geodézia alapján	8
I/5. A Budai útról nyíló 2845 hrsz-ú telek szabályozása közútként.....	10
I/6. Játsszóterei játékok elhelyezésére alkalmas hely kijelölése a rendezvényház melletti Tk övezetben.....	13
II. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZÖVEGÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	14
II/1. A K-tg jelű övezetben a beépítési mód legyen oldalhatáron álló	14
II/2. Mobilház, jurta, sátor, elhelyezésének szabályai.....	16
II/3. Vízhőszigetelési területek és a Szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésének szabályai	17
II/4. Telek beépítési szélességére hivatkozó előírás pontosítása az Lf-1 övezetben és az Üh övezetben.....	19
II/5. Dombház létesítésének szabályozása kertes területen	20
II/6. Lábon álló kerti tető elhelyezése előkertben.....	20
JÓVÁHAGYANDÓ	21
Rendelet tervezet, A Helyi építési szabályzat módosítása	21

ELŐZMÉNYEK

A TERVEZÉS CÉLJA

Pilisszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2020. (VII. 7.) számú határozatában döntött arról, hogy a településrendezési eszközöket a használatuk során felmerült igények alapján néhány ponton, részterületen módosítani kívánja. A módosítási feladatokat 10 pontban határozta meg.

A településrendezési eszközök módosításának célja tehát

- a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak pontosítása,
- a Szabályozási Terv egyes szabályozási elemeinek pontosítása.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban Településkódex) meghatározott **egyszerűsített eljárási rend szerint** lehetséges, mert a településrendezési eszközök 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 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.

A koronavírus járvány terjedése miatt, a település lakói egészségének védelme érdekében a személyes részvételt jelentő lakossági fórum nem kerül megtartásra. A *veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről* szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. § (2) bek. b) és c) pontja lehetőséget ad az alábbiakra:

b) a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja.

c) az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől, video-konferenciától számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton,

Jelen dokumentáció véleményeztetés céljára készült.

TERVI ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Pilisszántó hatályos településrendezési eszközei

- a 80/2016. (IX. 13.) számú KT határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (továbbiakban TSZT), amelynek módosítása jelen eljárásban nem tervezett, és
- a 11/2016. (IX. 14.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott és többször módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (továbbiakban HÉSZ+SZT).

A településrendezési eszközök módosítását a módosítással érintett eszközök alapján két témakörre osztjuk:

I. Csak az SZT-t érintő módosítások a következők:

- I/1. Szabályozási vonal felülvizsgálata a Boldog Özséb utca 2769 hrsz-ú telek környékén geodézia alapján
- I/2. Szabályozási vonal felülvizsgálata az Árok utcában geodézia alapján
- I/3. Lf-3*-Lf-3 övezethatárának igazítása
- I/4. Az Akácos út szabályozása a ténylegesen használt területre geodézia alapján
- I/5. A Budai útról nyíló 2845 hrsz-ú telek szabályozása közútként
- I/6. Játsszótéri játékok elhelyezésére alkalmas hely kijelölése a rendezvényház mellett Tk övezetben

II. A HÉSZ szövegét érintő módosítások a következők:

- II/1. A K-tg jelű övezetben a beépítési mód legyen oldalhatáron álló
- II/2. Mobilház, jurta, sátor elhelyezésének szabályai mezőgazdasági területen
- II/3. vízminőség védelmi területek és a Szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésének szabályai
- II/4. Telek beépítési szélességére hivatkozó előírás pontosítása az Lf-1 övezetben és az Üh övezetben
- II/5. Dombház létesítésének szabályozása kertes területen
- II/6. Lábon álló kerti tető elhelyezése előkertben

Az alábbiakban a fenti tagolásban tárgyaljuk a módosításokat megalapozó vizsgálatot, és a vizsgálatok eredményeinek megfelelően bemutatjuk a javasolt módosítás alátámasztását is.

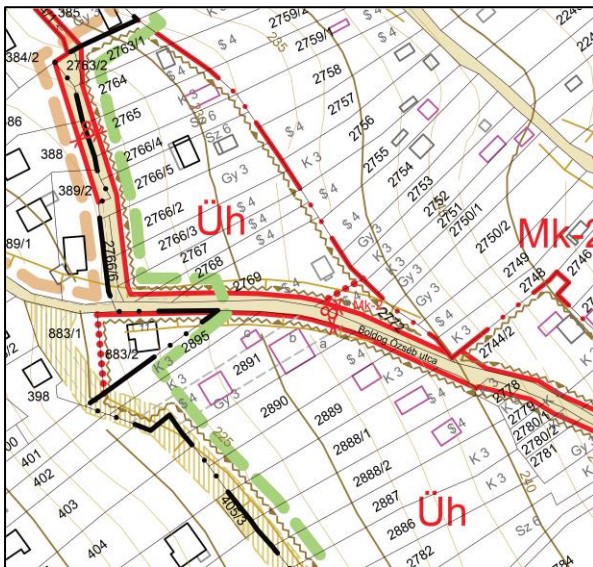
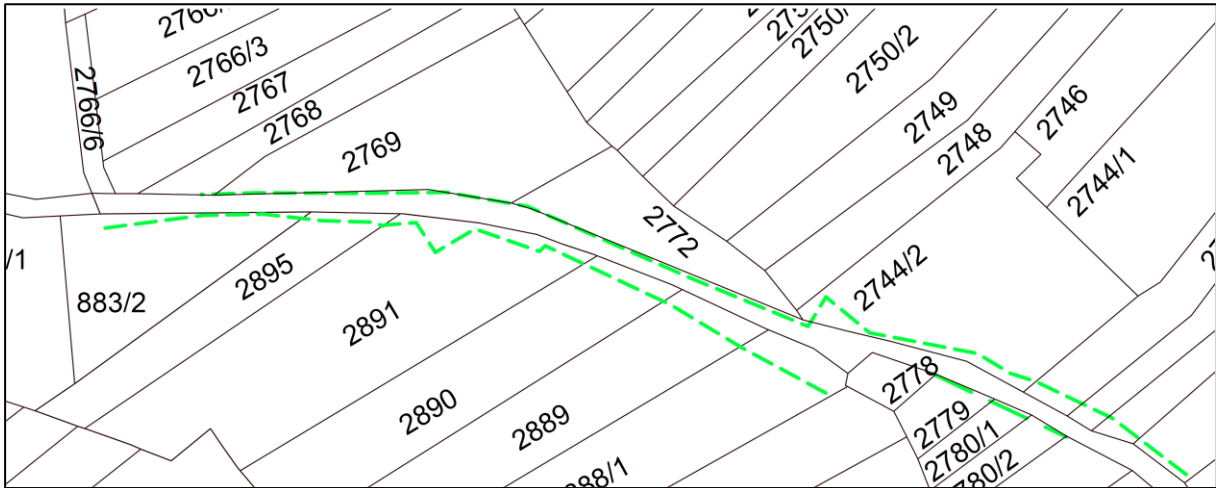
VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS

I. A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

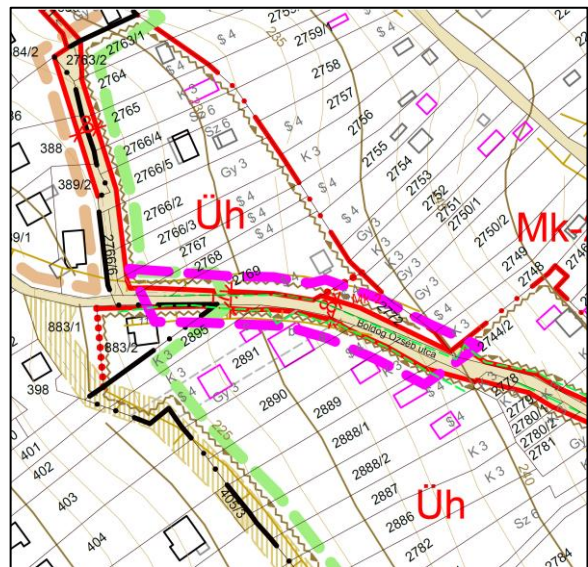
I/1. SZABÁLYOZÁSI VONAL FELÜLVIZSGÁLATA A BOLDOG ÖZSÉG UTCA 2769 HRSZ-Ú TELEK KÖRNYÉKÉN GEODÉZIA ALAPJÁN

A 2769 hrsz-ú telket az átlagosnál hosszabb utcai telekhatár mentén érinti az út szélesítést kijelölő szabályozási vonal, ami így 167 m² területet vág le az 1369 m² területű telekből. A tulajdonosi kérésnek megfelelően megvizsgáltuk a szabályozás módosításának lehetőségét. Geodéziai felmérés készült az utcaszakaszokon meglévő kerítésekről. A 2769 hrsz-ú telekkel szemben lévő oldalon a kerítések kicsit hátrébb vannak húzva. A szabályozási vonalat a kerítésekhez igazítva a 2769 hrsz-ú telket kevésbé, csak 57 m² mértékig érintő útszélesítés szerkeszthető. Így az utca szabályozási szélessége nem egységes méretű, de a kicsit kiszélesedő szakaszok lehetőséget nyújtanak arra, hogy a szembe jövő autók elkerüljék egymást.





Részlet a hatályos Szabályozási tervből a 2769 hrsz-ú telek környékén



Javasolt szabályozás
Szabályozási vonal módosítása a geodéziai bemért kerítésekhez igazodva a rózsaszín szaggatott vonallal határolt területen belül.

1/2. SZABÁLYOZÁSI VONAL FELÜLVIZSGÁLATA AZ ÁROK UTCÁBAN GEODÉZIA ALAPJÁN

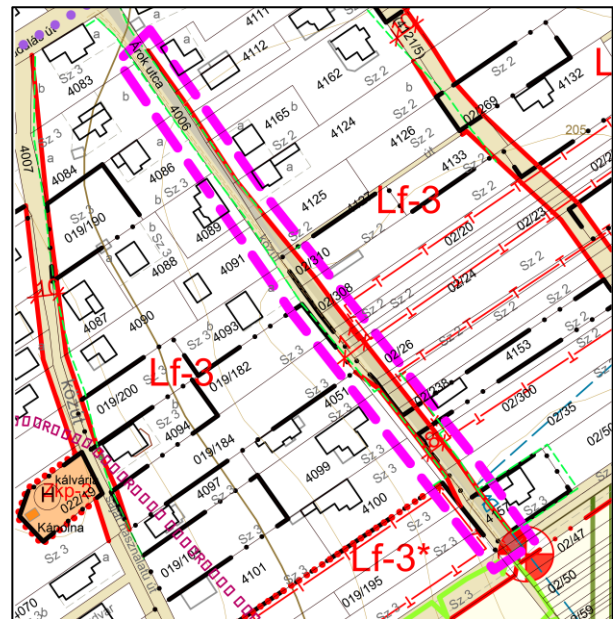
Az Árok utca egy szakaszán a meglévő útburkolat és vízvezető árok, valamint a kerítések meghatározzák az utca helyét a hatályos, szabályosan szerkesztett szabályozási vonalaktól jelentősen eltérő módon.



Az alábbi geodéziai felmérés ezt bemutatja (barna szaggatott vonal: árok, szürke felület: burkolat, zöld szaggatott: kerítés).



Részlet a hatályos Szabályozási tervből az Árok utca környékén



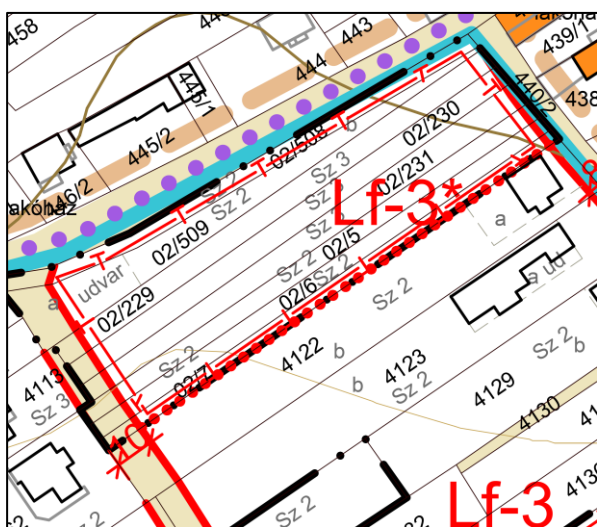
Javasolt szabályozás
Szabályozási vonal módosítása a geodéziailag bemért útburkolathoz, árokhoz és kerítésekhez igazodva a rózsaszín szaggatott vonallal határolt területen belül.

I/3. Lf-3*-Lf-3 ÖVEZETHATÁRÁNAK IGAZÍTÁSA

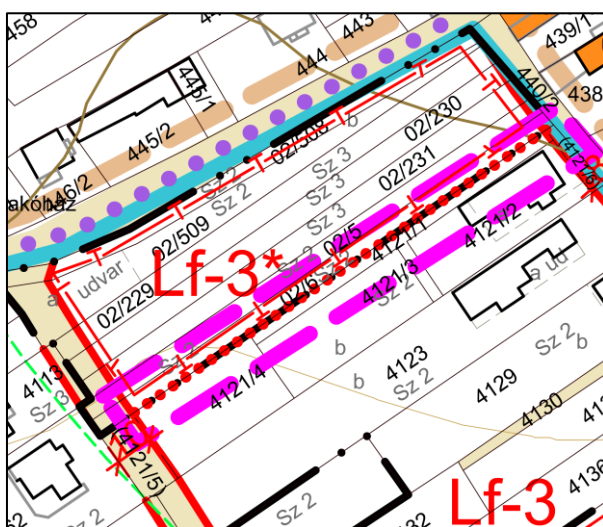
A hatályos szabályozási terv Lf-3* övezetet jelöl ki a Felszabadulás út déli oldalán fekvő, nadrágszjű parcellák egy csoportjára. Az Lf-3* övezetben 640 m² legkisebb alakítható teleknagyságot határoz meg annak érdekében, hogy ugyanannyi telket lehessen lakóterületi telekstruktúrában kialakítani, ahány eredetileg is van (7 db).

Az Lf-3* övezetben fekvő 02/7 hrsz-ú telek és a szomszédos Lf-3 övezetben fekvő 4122 hrsz-ú telek azonban egy család tulajdona. Elvégeztek egy telekalakítást, amelynek során nem vették figyelembe az övezethatárt és azt sem, hogy az Lf-3* övezetben telekcsoport újraosztás kötelezettségét jelöli a Szabályozási terv.

A helyzet tisztázása érdekében javasolt az övezethatárt áthelyezni a 02/6 hrsz-ú telek déli határára. Ebben az esetben az Lf-3* övezetben már csak 6 db telek újraosztását kell elvégezni, ami az előírt legkisebb kialakítható teleknagyságnak és telekszélességnek ezután is meg tud felelni.



Részlet a hatályos Szabályozási tervből az Lf-3* jelű övezet környékén



Javasolt szabályozás Övezethatár módosítása a rózsaszín szaggatott vonallal határolt területen belül.

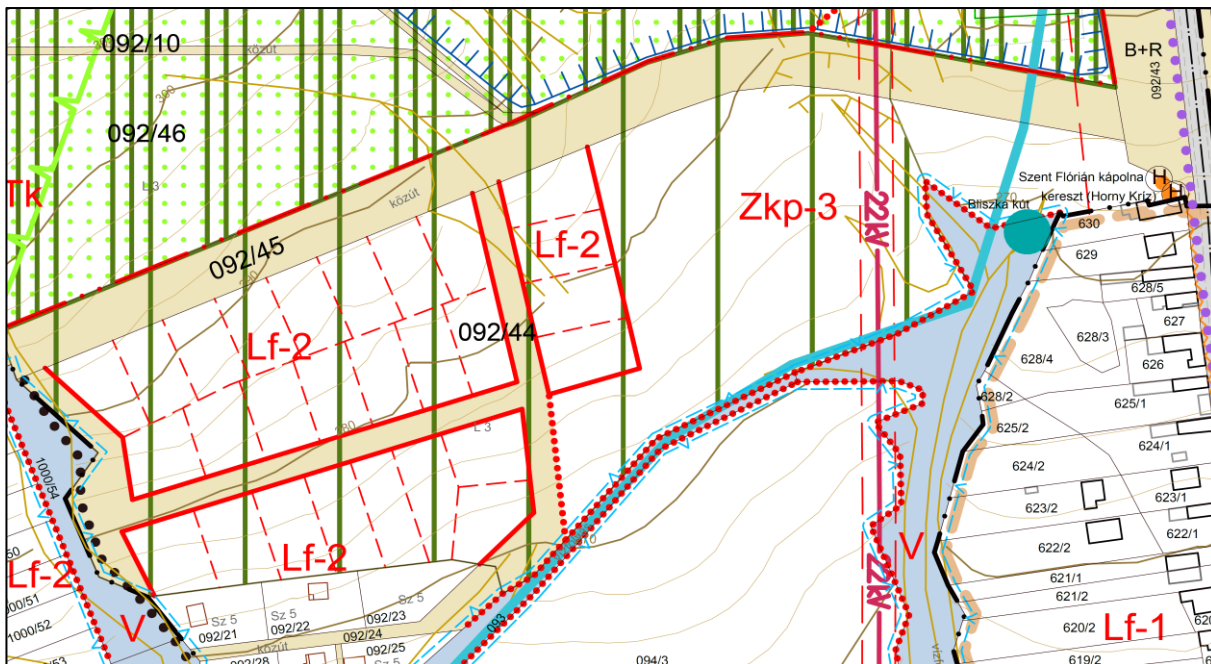


I/4. AZ AKÁCOS ÚT SZABÁLYOZÁSA A TÉNYLEGESEN HASZNÁLT TERÜLETRE GEODÉZIA ALAPJÁN

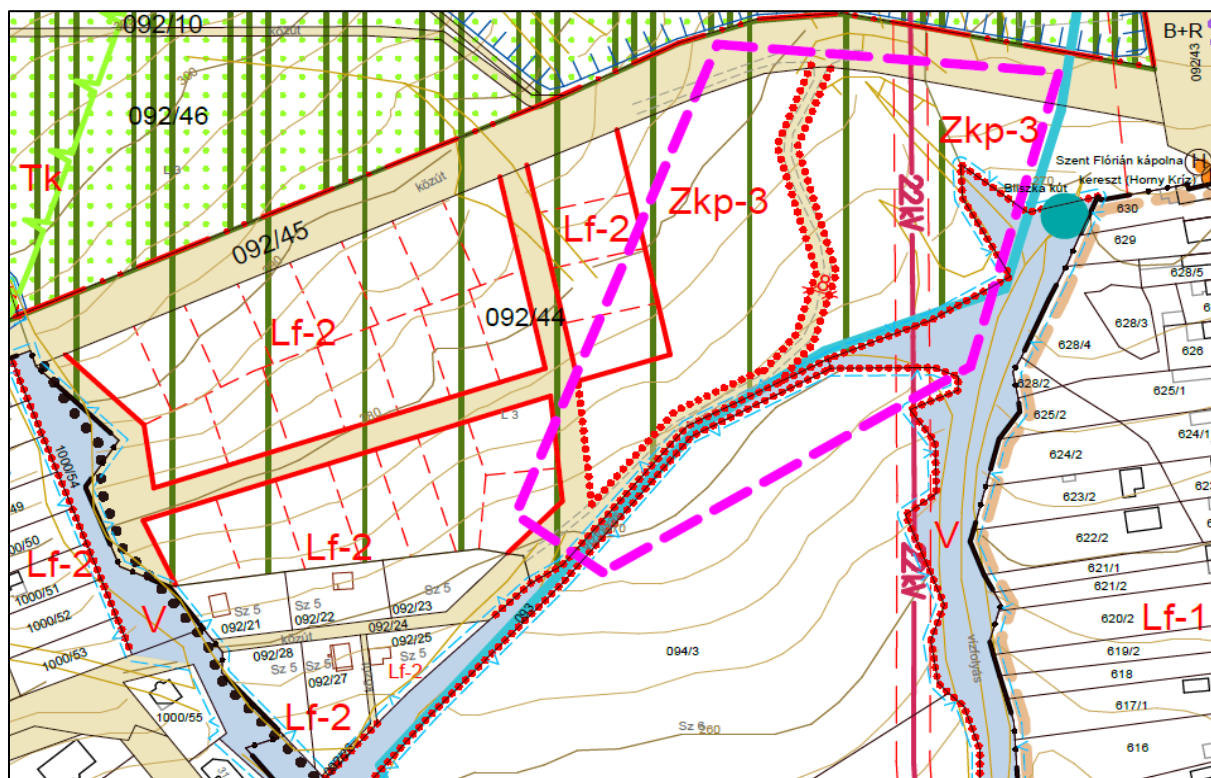
A 092/44 hrsz-, önkormányzati tulajdonban lévő terület egy részén a Szabályozási terv lakó övezetet, új telekosztást jelöl ki, amelyek fejlesztése még nem indult meg. Ugyanakkor a terület déli szélén néhány rég óta meglévő lakóövezeti telek fekszik, amelyek megközelítése a közpárnak kijelölt területrészen keresztül történik egy kitaposott földúton.



A földút Szabályozási tervi kijelölésére van szükség ahhoz, hogy a meglévő lakóövezeti telkek megközelítése egyértelműen igazolható legyen. A kitaposott földút geodéziai felmérésre támaszkodva az út övezethatárral történő kijelölése javasolt a közpark területén belül.



Részlet a hatályos Szabályozási tervből

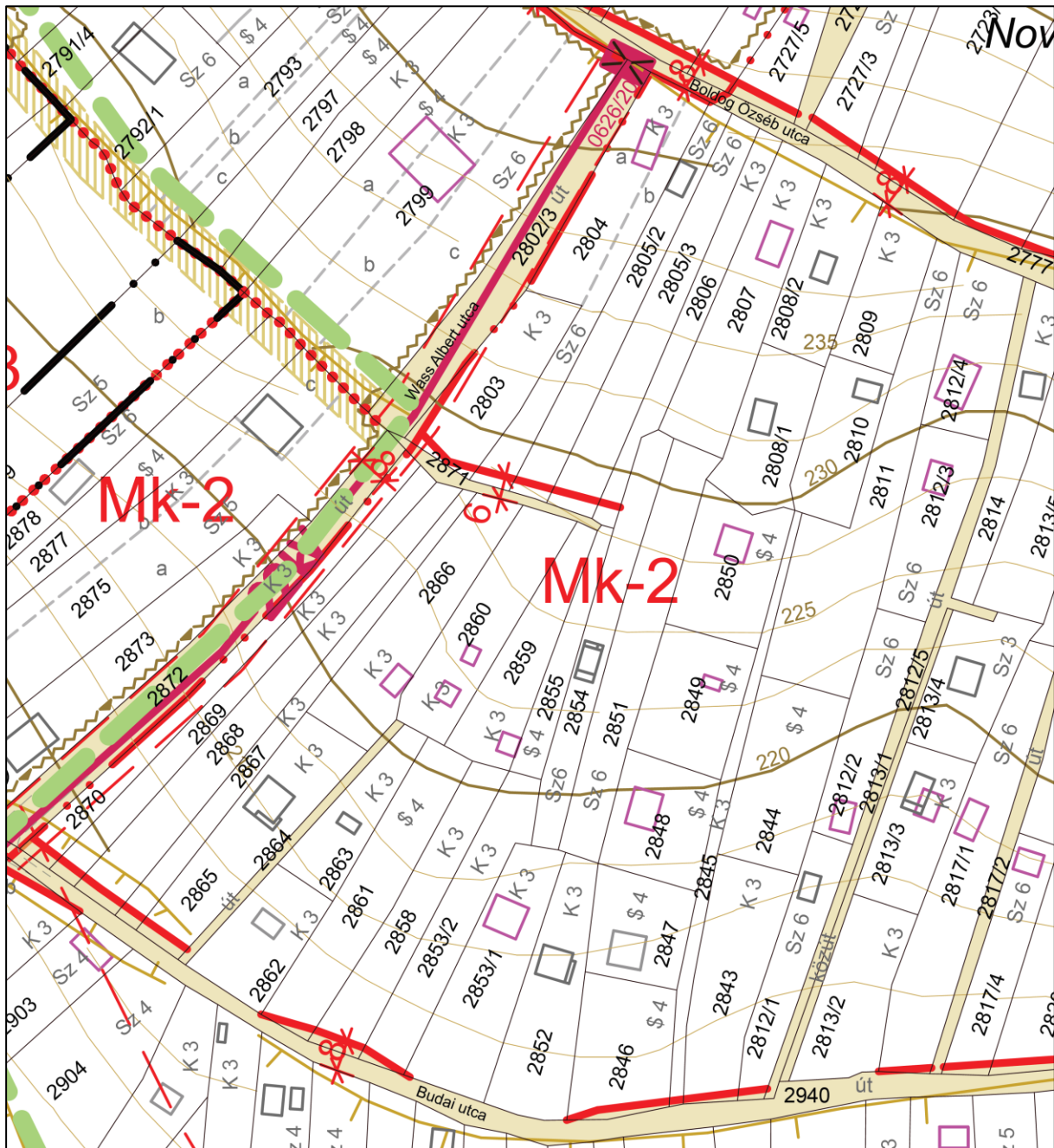


Javasolt szabályozás, új kiszabályozása a rózsaszín szaggatott vonallal határolt területen belül.

I/5. A BUDAI ÚTRÓL NYÍLÓ 2845 HRSZ-Ú TELEK SZABÁLYOZÁSA KÖZÚTKÉNT

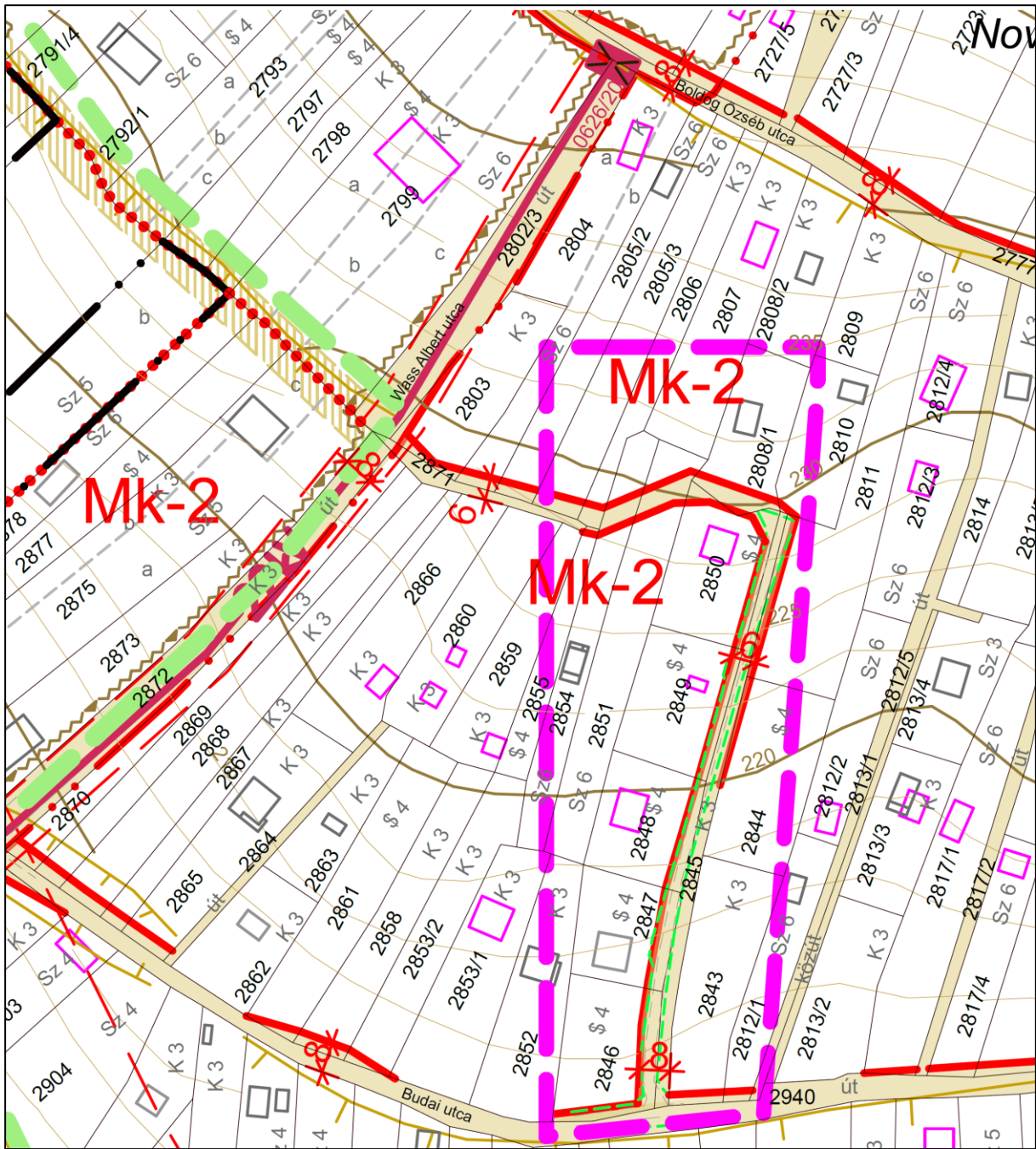
A 2845 hrsz-ú telek az önkormányzat tulajdonában lévő kivett, beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan. A telek jelenleg 2-3,5 méter között változó szélességű, 160 méter hosszú zsákutcaként működik és 8 db telek megközelítését szolgálja, ám a megközelített telkek beépítéséhez ez a kapcsolat nem felel meg egyebek mellett a HÉSZ alábbi előírása miatt sem: *HÉSZ 35.§ (2) Beépítésre nem szánt területen fekvő telken az övezetben megengedett beépítés feltétele, hogy a telek az építési szabályoknak megfelelően kialakított legyen és közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.*





Részlet a hatályos Szabályozási tervből

A 2845 hrsz-ú teleknek közútként való nyilvántartása érdekében a Szabályozási terven közterületnek kell a telket kijelölni. Egyúttal a megfelelő szabályozási szélesség kijelölése is szükséges. A hosszú, visszaforduló nélküli zsákutcát javasolt a tőle nyugatra lévő, merőleges irányú zsákutcával összekötni. Ez az összekötés a 2851 és 2854 hrsz-ú zárvány telkek megközelítését is szolgálja. A javasolt szabályozás a geodéziailag bemért kerítéseket és a közművek nyilvántartott helyét is figyelembe veszi.



Javasolt szabályozás

Útszabályozás a 2845 hrsz-ú telek környékén a geodéziailag bemért kerítésekhez is igazodva a rózsaszín szaggatott vonallal határolt területen belül.

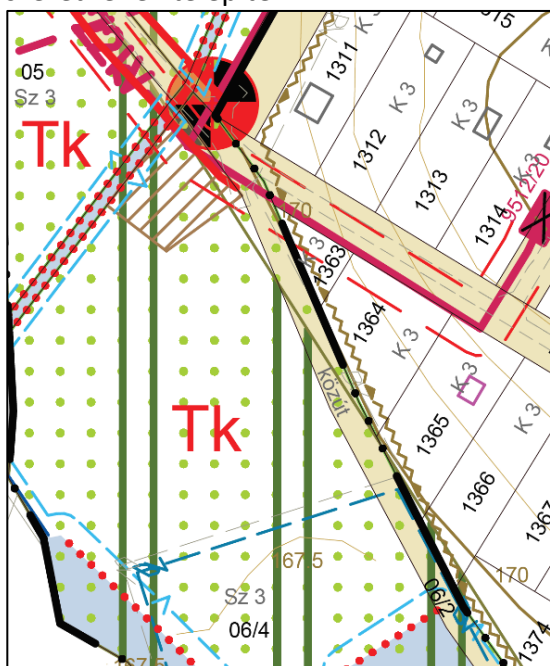
I/6.JÁTSZÓTÉRI JÁTÉKOK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS HELY KIJELÖLÉSE A RENDEZVÉNYHÁZ MELLETTI TK ÖVEZETBEN

A HÉSZ és a Szabályozási terv a Dinpivel egyeztetett módon szabályozza, hogy a Tk jelű természetközeli övezetben kizárólag a természetes állapotok fenntartását, illetve ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, illetve a szabályozási tervben a Háziréti tó közelében kijelölt helyen játszótéri játékok helyezhetők el oly módon, hogy azok a természetes állapotokat ne károsítsák.

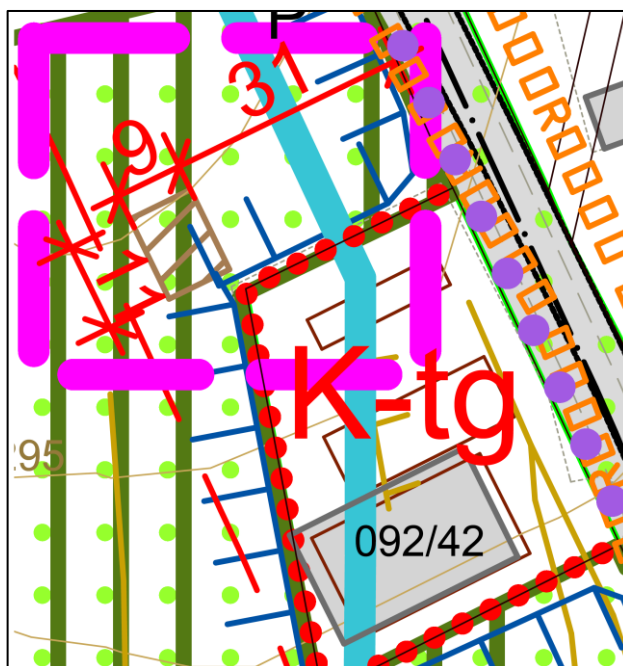
A játszótéri játékok elhelyezésére kijelölt területet a Szabályozási Terv jelöli.

Erre tehát eddig egy helyen van példa, az alábbi SZT részleten barna sraffal jelölt területen, a Placskó alatti tótól északnyugatra:

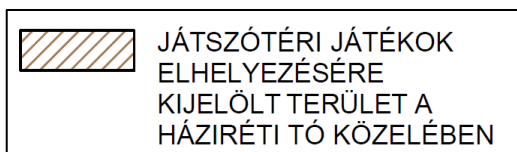
Most egy másik helyen is szeretne az önkormányzat ilyen területet kijelölni. A falu felső végén lévő, az önkormányzat tulajdonában lévő rendezvényház mellett néhány játszótéri játékot szeretnének telepíteni.



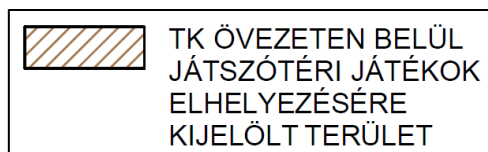
Részlet a hatályos Szabályozási tervből:
Placskótól délre játszótéri játékok számára barna sraffal kijelölt terület



Javasolt szabályozás:
A falu északi végénél játszótéri játékok számára barna sraffal kijelölt terület



Részlet a hatályos Szabályozási terv jelmagyarázatából a tájékoztató elemek közül



Javasolt jelmagyarázati elem

Fentiekkel összefüggésben a HÉSZ az alábbiak szerint módosul:

HÉSZ 63.§

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

II. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZÖVEGÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

II/1. A K-TG JELŰ ÖVEZETBEN A BEÉPÍTÉSI MÓD LEGYEN OLDALHATÁRON ÁLLÓ

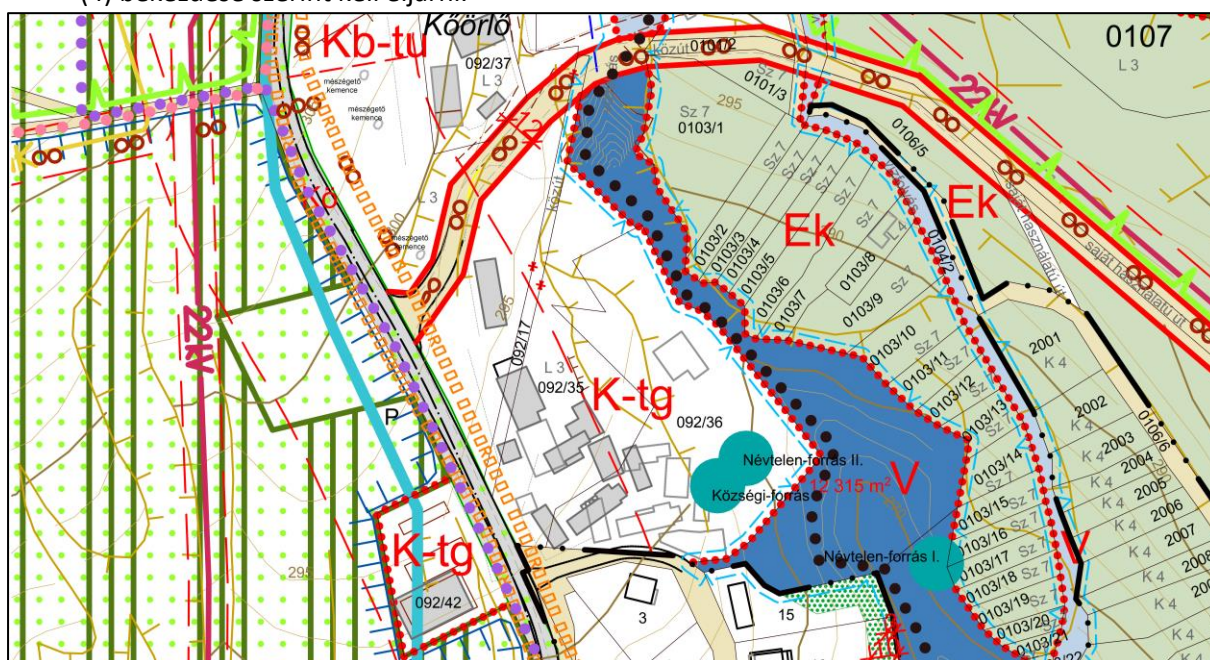
A K-tg jelű övezet a falu északi végénél fekvő különleges turisztikai, bemutató gazdasági célú építési övezet, amelynek telekalakítási és beépítési paraméterei a HÉSZ 46.§ (2) bekezdésben szereplő, 6. táblázat szerint az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	6. táblázat	a kialakítható telek			a	a megengedett legnagyobb			megengedett
2	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	beépítési mód	beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelületi mérték
4	K-tg	2000	-	-	SZ	15%	37.§ szerint	5,5*	70%

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

HÉSZ 48.§ (1) A K-tg jelű építési övezet elsősorban a turizmus, vendéglátás, és a településen történetileg művelt kőmegmunkálás, mészegetés hagyományait bemutató épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A turisztikai, bemutató célú építési övezetben elhelyezhető épület
- turisztikai,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó
 - turisztikai jellegű szállás,
 - oktatási, művelődési,
 - közösségi szórakoztató, kulturális
 - a tevékenység bemutatásával egybekötött, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A K-tg jelű építési övezetben a (2) g) pont szerinti rendeltetés csak 2000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el.
- (4) A K-tg jelű építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.
- (5) A K-tg jelű építési övezetben a telek akkor építhető be, ha a vezetékes közcsatorna-hálózat kiépített és a teljes közművesítettség rendelkezésre áll. Vezetékes közcsatorna hiányában a 28.§ (4) bekezdése szerint kell eljárni.



Részlet a hatályos Szabályozási tervből

Az országút keleti oldalán fekvő, nagyobb kiterjedésű K-tg övezeti terület egy része, a 092/17 hrsz-ú út és az attól nyugatra elterülő terület részönkormányzati tulajdonban van.

A 092/17 hrsz-ú út egy épületeken halad keresztül, és a terület használata más tekintetben is rendezetlen, a tulajdoni viszonyoktól eltérő. Ezért az önkormányzat úgy szeretné rendezni a területet, hogy az utat megszünteti és új telekhatárt határoz meg a tulajdoni viszonyok rendezése és a meglévő épületek figyelembevételével.

A javasolt telekalakítás esetén néhány épület oldalhatárra kerül, és egyes épületrészek bontása szükséges, de mégis előrelépést jelentene a tulajdoni viszonyok tisztázásához. a javasolt telekhatárt piros vonal jelöli.



A terület rendezését szolgáló telekalakítási elképzelés megkívánja, hogy az övezetben oldalhatáron álló építési mód szerint helyezkedjenek el az épületek.

Ezért a HÉSZ 46.§ (29 bekezdésben szepülő, 6. táblázat 4E cellájában a szabadon álló építési mód helyett oldalhatáron álló építési mód meghatározása szükséges. Egyúttal a részletes övezeti előírások közt meg kell határozni az elő-, oldal- és hátsókert méretét az alábbiak szerint:

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	6. táblázat	a kialakítható telek			a	a megengedett legnagyobb			megengedett
4	az építési övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	beépítési mód	beépítettség mértéke	terepszint alatti építés mértéke	épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelületi mérték
	K-tg	2000	-	-	<u>SZO</u>	15%	37.§ szerint	5,5*	70%

HÉSZ 48.§

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

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

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

II/2. MOBILHÁZ, JURTA, SÁTOR, ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

Mobilház, jurta és sátor elhelyezésének megengedése a település területén általában nem javasolt. Ezek lehetőségét a kertés mezőgazdasági területeken fontolóra lehet venni.

Mindnek előtt tisztázni kell, hogy a mobilház is és a jurta is épület!

A kertés mezőgazdasági övezetekben a mobilház és a jurta elhelyezésére vonatkozóan alapvetően a 40 m²-nél kisebb beépített alapterületű épületek esetében képzelhető el megengedő szabályt adni. A kertés mezőgazdasági területeket a Településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet (TKR) Kertés területek elnevezésű, településképi szempontból meghatározó területbe sorolja, és a 40 m²-nél kisebb épületekre vonatkozóan megengedi a lapostető alkalmazást.

Tehát a 40 m²-nél kisebb épület esetén meg lehet engedni a mobilházat. Sajátos megjelenésénél fogva a jurtát is csak a 40 m² alapterületet nem meghaladó esetekben javasoljuk.

A Kertés területeken a 40 m² beépített alapterületet nem meghaladó épület lehet jurta vagy mobilház is, de

- *a mobilházat lapostetővel és homlokzati fa burkolattal kell kialakítani, amelynek színe natur fa és barnára pácolt fa szín lehet.*
- *a jurta drapp, barna, vagy tört fehér vagy sötétzöld színű lehet.*

Ezt a szabályt a TKR módosításaként lehet bevezetni, ezért jelen véleményezési anyagnak nem témája.

A levegővel felfújtt vagy feszített sátorszerkezet elhelyezését kizárólag az Mk-4 jelű övezetben tartjuk támogathatónak, (ahol már van is egy meglévő sátor), s szintén a TKR-ben történhet a szabályozása.

Szükségesnek tartjuk azonban a HÉSZ-ben a jurta és a mobilház fogalmának definiálását és a TKR-re való utalás beillesztését az alábbiak szerint:

HÉSZ 3.§

10. jurta: olyan kör alaprajzú, sátorszerű épület, amely körben favázszerkezetre (kerege) feszítve, többrétegű nemezszerű anyaggal vagy ponyvával lefedve készül, tetején kupolával (tündök) és rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.

12. mobilház: olyan épület, amely szerkezeti kialakításánál, súlyánál fogva szerkezeti károsodás nélkül elmozdítható, szállítható, (például konténer), de rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.

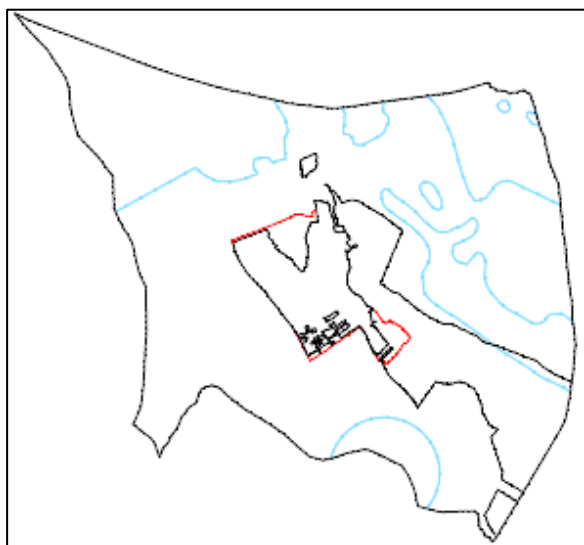


- a) mobil ház, jurta, mozgatható pavilon levegővel felfújott vagy feszített sátorszerkezet ideiglenes jelleggel sem, kivéve az (7) bekezdés szerinti eseteket, a településkép védelméről szóló rendeletben meghatározott eseteket
- b) zárt konténer (a felvonulási épületként vagy közcél, közfeladat érdekében elhelyezett konténer kivételével).

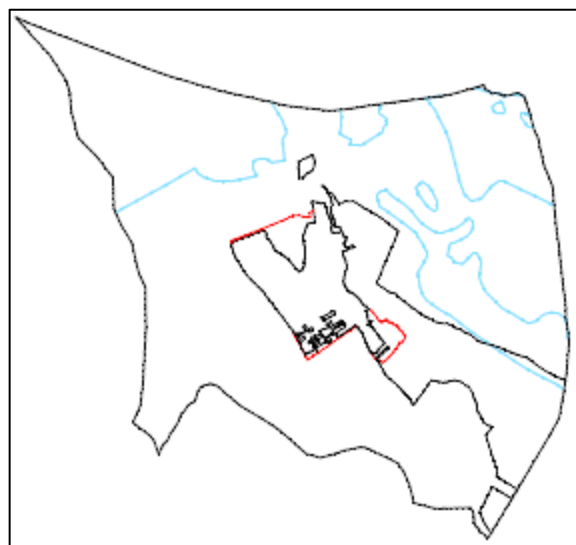
(8) Lakókocsi, ~~sátor~~ csak a lakóterületen helyezhető el a telken belül, az előkert kivételével. A lakókocsi csak megőrzése, tárolása céljából helyezhető el, lakófunkcióra életvitelszerűen nem használható.

II/3. VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLETEK ÉS A SZENNYVÍZTISZTÍTÓ KISBERENDEZÉS ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

Pilisszántó 2016-ban készült helyi építési szabályzata óta megjelent 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet, amelynek 4. mellékletében kijelölésre került Pilisszántó területét érintő vízminőség védelmi területek övezete, és erre vonatkozóan az 5.§ (2) bekezdésében előírja, hogy az érintett területek szennyvízkezelésére a településrendezési eszközökben egyedi szabályozás készüljön. Ennek megfelelően módosítani kell a hatályos helyi építési szabályzatot, bár Pilisszántó területére korábban jelölt vízminőség védelmi területhez képest az új lehatárolás a település déli részét érintő kivétellel, szinte változatlan, de a HÉSZ-ben az előírásoknak megfelelően az egyedi szabályozási előírás igényét teljesíteni kell. Az érintett területekről a szennyvizek ártalommentes kivezetését kell megoldani.



Vízminőség védelmi területek lehatárolása a hatályos Szabályozási terven



Vízminőség védelmi területek lehatárolásának módosítása

A vízminőség védelmi területre vonatkozó egyedi előírás korlátozó hatása a Placskó északi szélét érinti, ahol új épület már csak szennyvíz közcSATORNÁS elvezetéssel oldható meg.

Pilisszántó teljes közigazgatási területe a Vízyűjtő gazdálkodási terv, Közép-Duna-völgyi alegység "A felszín alatti víztestek Karszt és termálkarszt" térképén láthatóan hidegkarszt felett fekszik. A karszt-vízbázis kiemelt védelmére fokozottan felügyelő vízügyi igazgatóság a területen a tisztított szennyvizek szikkasztását sem engedi meg. A vízügyi Igazgatósággal egyeztetve készült a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat, felhívva a figyelmet, hogy tisztított szennyvíz talajba szikkasztásával nem érdemes foglalkozni, mivel a talajba szikkasztás csak vízjogi engedéllyel kivitelezhető, arra pedig engedélyt a vízügyi hatóság nem ad.

Elméletileg a karszt felett, kiemelten a vízminőség védelmi terület felett a közcatornás szennyvízelvezetés kiépítése jelentené a legbiztonságosabb megoldást a felszín alatti vizek védelmére, ettől eltérő engedélyt adni csak óvatosan lehet. Az eltérő megoldásnak ezért olyannak kell lenni, amely bármikor ellenőrizhető. Ezt szolgálja, ha távolabb esik a telek és egyéb korlát nem tiltja, akkor a közműpótlás is megengedhető, lehetőleg vízzáró medencébe gyűjtéssel és szippantó kocsival a szennyvíztelepre történő elszállítással.

A szennyvízszippantás költségigénye miatt a napi egy fordulót meghaladó mennyiség elszállítatásának már nincs realitása, ezért a nagyobb vízforgalmú beruházásnál közműpótlóként az egyedi kis szennyvíztisztító berendezés is megengedhető, amennyiben a tisztított víz felszíni vízbe való bevezetése megoldható. A felszíni vízbevezetésre nyilván azoknak a telkeknek van kedvezőbb lehetősége, amelyek felszíni víztest közelében fekszenek. Azok a telkek ezt a kedvezményt igénybe vehetik. Természetesen az élővízbe történő bevezetésre vízkezelői hozzájárulás szükséges.

Ezt a kedvezményt kedvezőtlen fekvésű telkek igénybe venni nem tudják, azoknak a nagyobb vízforgalmú beruházásoknál a közcatornás szennyvízelvezetés kiépítése adhat csak megoldást.

A szennyvízkezelésre vonatkozó szabályzat módosítására javasolt szöveg a HÉSZ 28.§-át teljes egészében lecseréli:

HÉSZ 28.§

- (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.
- (3) Belterület beépítésre szánt területén építeni csak a teljes közműellátás biztosításával lehet.
- (4) A vízminőség-védelmi övezet által érintett külterület területén létesítendő építményekből a szennyvíznek a környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a. a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül ki kell építeni
 - b. a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - c. a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ca. ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (a tisztított vizet sem szabad a talajba szikkasztani)
 - cb. ha az egyéb előírások nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

cd. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

ce. ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármilyen távolságra is van az.

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

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

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

a. védelem nélkül 150 m,

b. búzzárral ellátva 20 m,

c. vagy hatásvizsgálat alapján megállapított egyedi méret.

A kijelölt védőtávolságon, hatásterületen belül új épületet elhelyezni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

II/4. TELEK BEÉPÍTÉSI SZÉLESSÉGÉRE HIVATKOZÓ ELŐÍRÁS PONTOSÍTÁSA AZ LF-1 ÖVEZETBEN ÉS AZ ÜH ÖVEZETBEN

Az Lf-1 övezetben és az Üh övezetben előfordul néhány olyan telek, amely az előkert építési határvonalánál keskeny, de hátrafelé kiszélesedik olyan mértékben, hogy épület elhelyezése alkalmas. Ezekre az esetekre való tekintettel a vonatkozó szabály kiegészítése, pontosítása szükséges az alábbiak szerint:

Módosítási javaslat az Lf-1 övezetben:

HÉSZ 40.§ (2) Az Lf-1 és Lf-1* jelű építési övezetben az olyan telken,

a) amely 300 m²-nél kisebb területű vagy

b) amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 10,0 m-t és az átlagos telekszélessége sem éri el a 12 métert,

nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.

Hatályos előírás az Üh övezetben:

HÉSZ 45.§ (7) Az Üh jelű építési övezetben az olyan telken, amelynek 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.

Módosítási javaslat az Üh övezetben:

HÉSZ 45.§ (7) Az Üh jelű építési övezetben az olyan telken

a) amelynek beépítési szélessége nem éri el a 10,0 métert, és az átlagos telekszélessége sem éri el a 12 métert, vagy

b) amely 40 méternél hosszabb nyéllel rendelkező nyeles telek,

nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.

II/5. DOMBHÁZ LÉTESÍTÉSÉNEK SZABÁLYOZÁSA KERTES TERÜLETEN

A településen felmerült az építetők részéről a dombház telepítésnek igénye. Ennek szabályozáshoz először is a terepszint alatti beépítésre vonatkozó előírás más esetekben is problémát jelentő megfogalmazását kell pontosítani az alábbiak szerint:

HÉSZ 37.§ (1) A terepszint alatti építmény, (ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik) épület alatt, épületen túlnyúlóan vagy épülettől függetlenül alakítható ki, a telken ~~adott~~ megengedett legnagyobb beépítettség mértékénél legfeljebb annak 25%-ával nagyobb mértékig.

Dombház telepítése alapvetően a kertés mezőgazdasági területeken képzelhető el, máshol nem javasolt. Tekintve, hogy a dombházra ugyanolyan építési paraméterek vonatkoznak, mint más épület építésére, a dombház jelleget a TKR-ben lehet részletesen szabályozni.

II/6. LÁBON ÁLLÓ KERTI TETŐ ELHELYEZÉSE ELŐKERTBEN

A lábon álló kerti tető elhelyezését a HÉSZ 35.§ (11) bekezdése szabályozza abban az értelemben, hogy a lábon álló kerti tető az előkertben nem helyezhető el. A kertés mezőgazdasági övezetekben azonban az úttól meredeken emelkedő telkek esetében előfordul és igényként merül fel, hogy az utca telekhatárhoz csatlakozva helyezkedjen el az autó védelme céljából kialakított lábon álló kerti tető.

Ennek részletesebb szabályozásához először is célszerű a lábon álló kerti tető fogalmát definiálni az alábbiak szerint:

HÉSZ 3.§ (10) Lábon álló kerti tető: olyan kerti építmény műtárgy, amely oszlopokon álló tetőszerkezetből áll, és a tetőfelületet kivéve minden oldalról nyitott.

HÉSZ 35.§ (11)A kerti építmények közül a lábon álló kerti tető alapterülete a 20 m²-t nem haladhatja meg és építési helyen/külterületi építés helyén kívüli elhelyezése csak a hátsó kertben/külterületi hátsókertben és az oldalkertben/külterületi oldalkertben történhet az előkertben/külterületi előkertben nem helyezhető el, kivéve a (11a) bekezdés szerinti esetet. ~~Alapterülete a 20 m² t nem haladhatja meg.~~

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

JÓVÁHAGYANDÓ

RENDELET TERVEZET, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Pilisszántó Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2021. (....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló, többször módosított
11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Pilisszántó Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 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 és a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 1/2016. (I. 21.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletnek 2, 3, 7, 10, 11 számú szelvénye és jelmagyarázati lapja e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A HÉSZ 2. mellékletének mindkét szelvénye e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. § (1) A HÉSZ 3. §-a következő 10.-12. pontokkal egészül ki.

„10. *jurta: olyan kör alaprajzú, sátorzerű épület, amely körben favázszerkezetre (kerege) feszítve, többretegű nemezszerű anyaggal vagy ponyvával lefedve készül, tetején kupolával (tündök) és rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.*

11. *lábbon álló kerti tető: olyan kerti építmény, amely oszlopokon álló tetőszerkezetből áll, és a tetőfelületet kivéve minden oldalról nyitott.*

12. *mobilház: olyan épület, amely szerkezeti kialakításánál, súlyánál fogva szerkezeti károsodás nélkül elmozdítható, szállítható, (például konténer), de rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.*”

3. § A HÉSZ 28. § (1)-(7) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép.

„(1) *A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.*

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

(3) *Belterület beépítésre szánt területén építeni csak a teljes közműellátás biztosításával lehet.*

(4) *A vízminőség-védelmi övezet által érintett külterület területén létesítendő építményekből a szennyvíznek a környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:*

a. a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül ki kell építeni

- b. a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- c. a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ca. ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (a tisztított vizet sem szabad a talajba szikkasztani)
- cb. ha az egyéb előírások nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- cc. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- cd. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- ce. ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármilyen távolságra is van az.
- (5) *Pilisszántó teljes közigazgatási területe nyílt karszt területen fekszik, ezért a vízminőség-védelmi övezet által nem érintett külterület területén létesítendő építményekből a szennyvíznek a környezet károsítása nélküli kezeléséhez szintén a (4) bekezdésben leírtak teljesítése szükséges.*
- (6) *Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.*
- (7) *A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150 m, a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:*
- a. védelem nélkül 150 m,
- b. búzárral ellátva 20 m,
- c. vagy hatásvizsgálat alapján megállapított egyedi méret.
- A kijelölt védőtávolságon, hatásterületen belül új épületet elhelyezni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.”*

3. § (1) A HÉSZ 35. § (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.

„a) mobil ház, jurta, mozgatható pavilon, levegővel felfújt vagy feszített sátorszerkezet ideiglenes jelleggel sem, kivéve a településkép védelméről szóló rendeletben meghatározott eseteket.”

(2) A HÉSZ 35. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

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

(3) A HÉSZ 35. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki.

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

4. § A HÉSZ 37. § (1) bekezdésében az „adott” szövegrész helyébe a „megengedett legnagyobb” szövegrész lép.

5. § A HÉSZ 40. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.

„b) amelynek a beépítési szélessége nem éri el a 10,0 m-t és az átlagos telekszélessége sem éri el a 12 métert,“

6. § A HÉSZ 45. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(7) Az Üh jelű építési övezetben az olyan telken

a) amelynek beépítési szélessége nem éri el a 10,0 métert, és az átlagos telekszélessége sem éri el a 12 métert, vagy

b) amely 40 méternél hosszabb nyéllel rendelkező nyeles telek, nem szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, de szabad a meglévő épületet felújítani, tetőterét beépíteni.“

7. § A HÉSZ 46. § (2) bekezdésében lévő 6. táblázat E oszlopának 4. sorában az „SZ” szövegrész helyébe az „O” szövegrész lép.

8. § A HÉSZ 48. §-a a következő (9)-(11) bekezdésekkel egészül ki.

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

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

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

9. § (1) A HÉSZ 28. § (8)-(9) bekezdései hatályukat veszítik.

(2) A HÉSZ 63. § (3) bekezdésében az „a Háziréti tó közelében” szövegrész hatályát veszti.

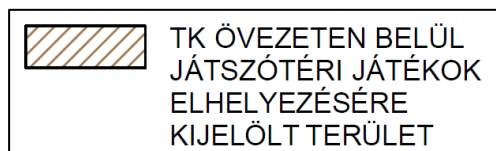
10. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

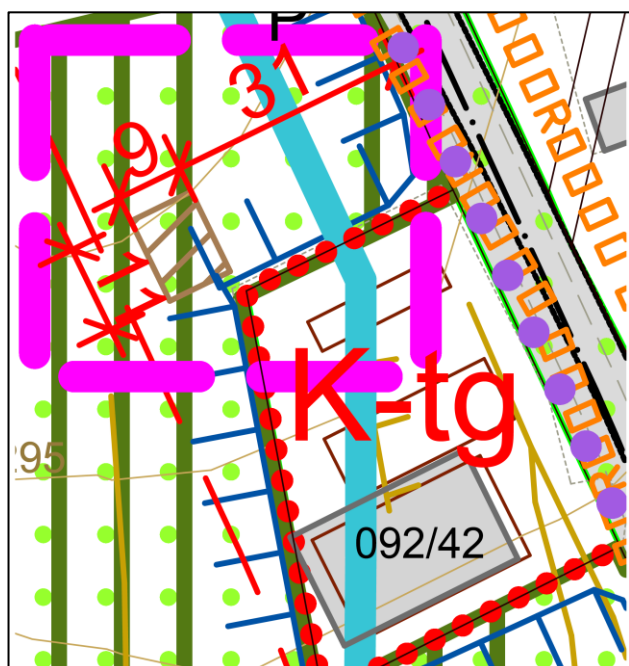
A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2016. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosításáról szóló .../2021. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete,

A HÉSZ 1. mellékletét képező Pilisszántó Szabályozási terve belterület és zártkert A3-as lapokon lévő jelmagyarázatának valamint 2. 3. 7. 10. és 11.szelvényének módosítása és a HÉSZ 2. mellékletét képező : Pilisszántó Község Szabályozási terve, teljes közigazgatási terület, 2 db 60x135 cm-es szelvényének módosítása

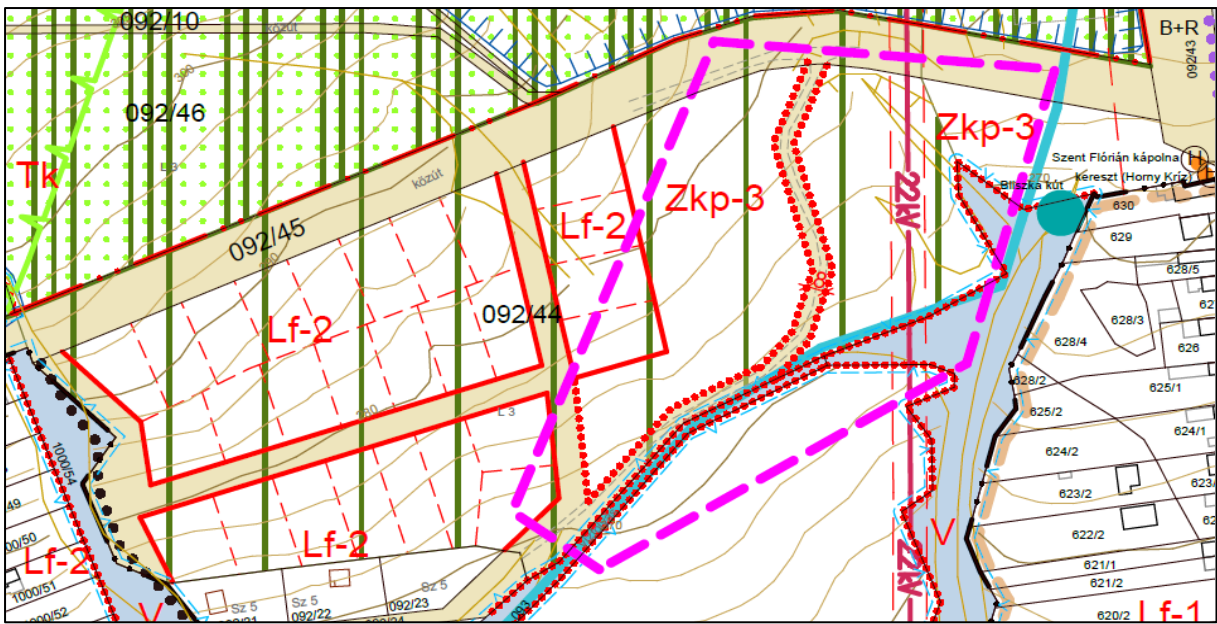


jelmagyarázat elemének szöveges módosítása

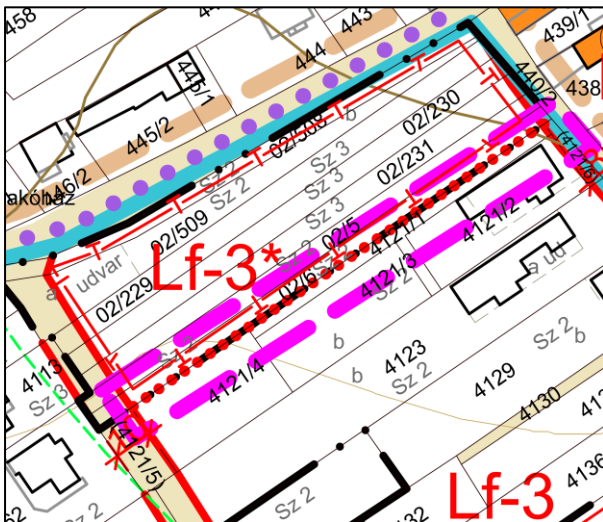
a módosítás területi hatályának határa



játszótéri játékok számára alkalmas hely kijelölése



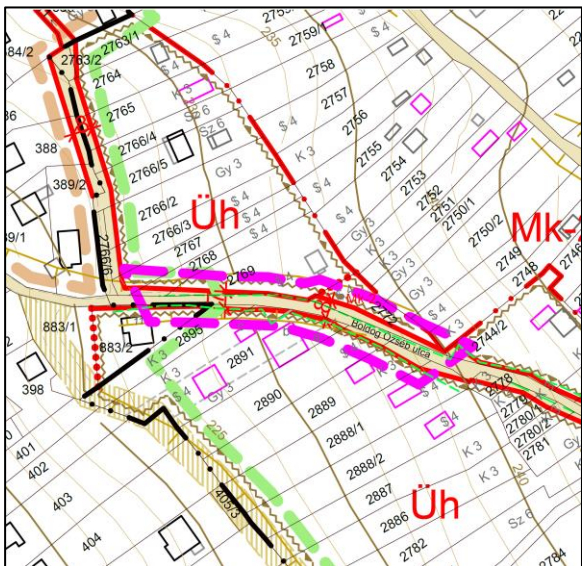
út kijelölése



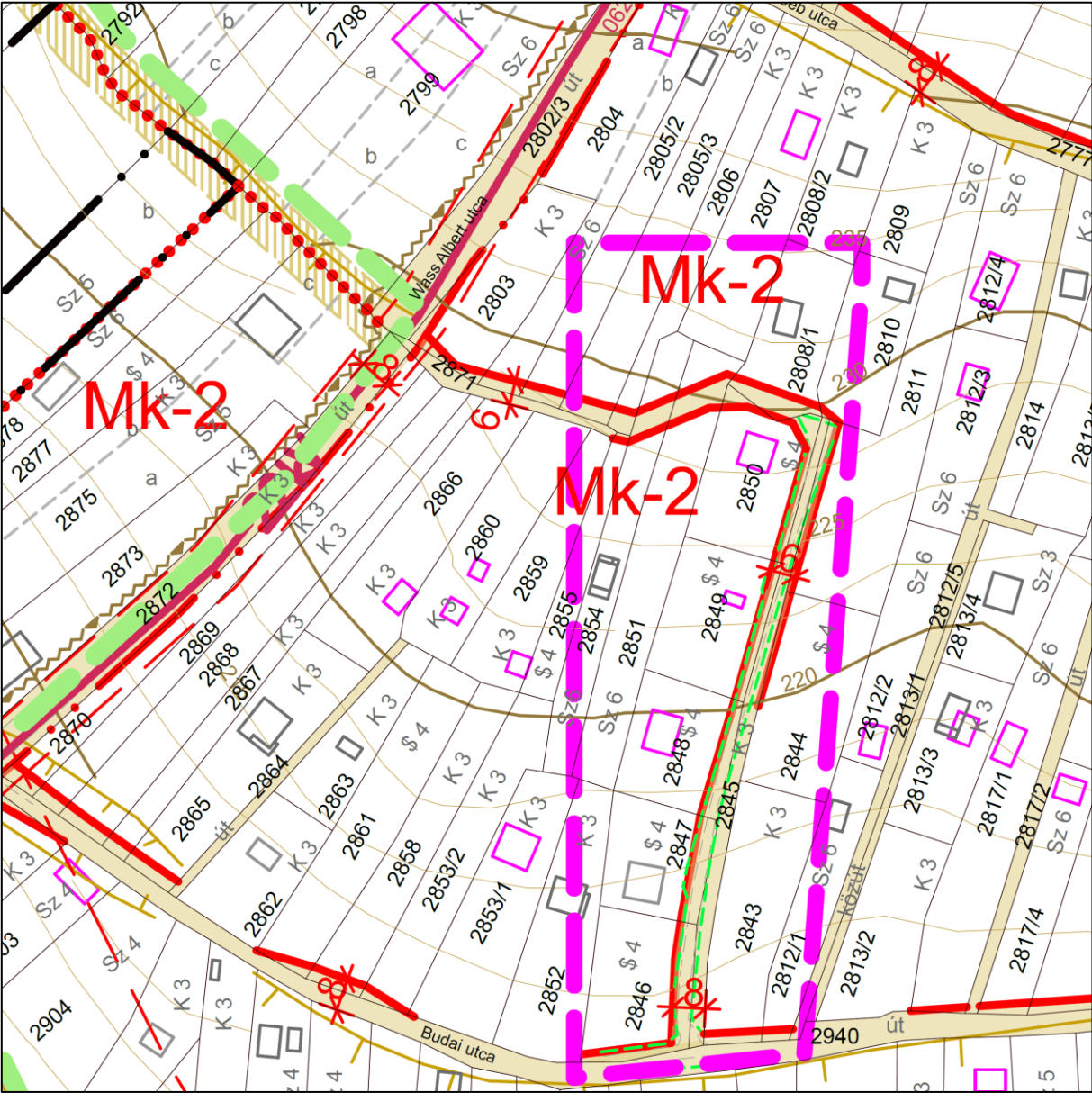
Lf-3* jelű övezet határának módosítása



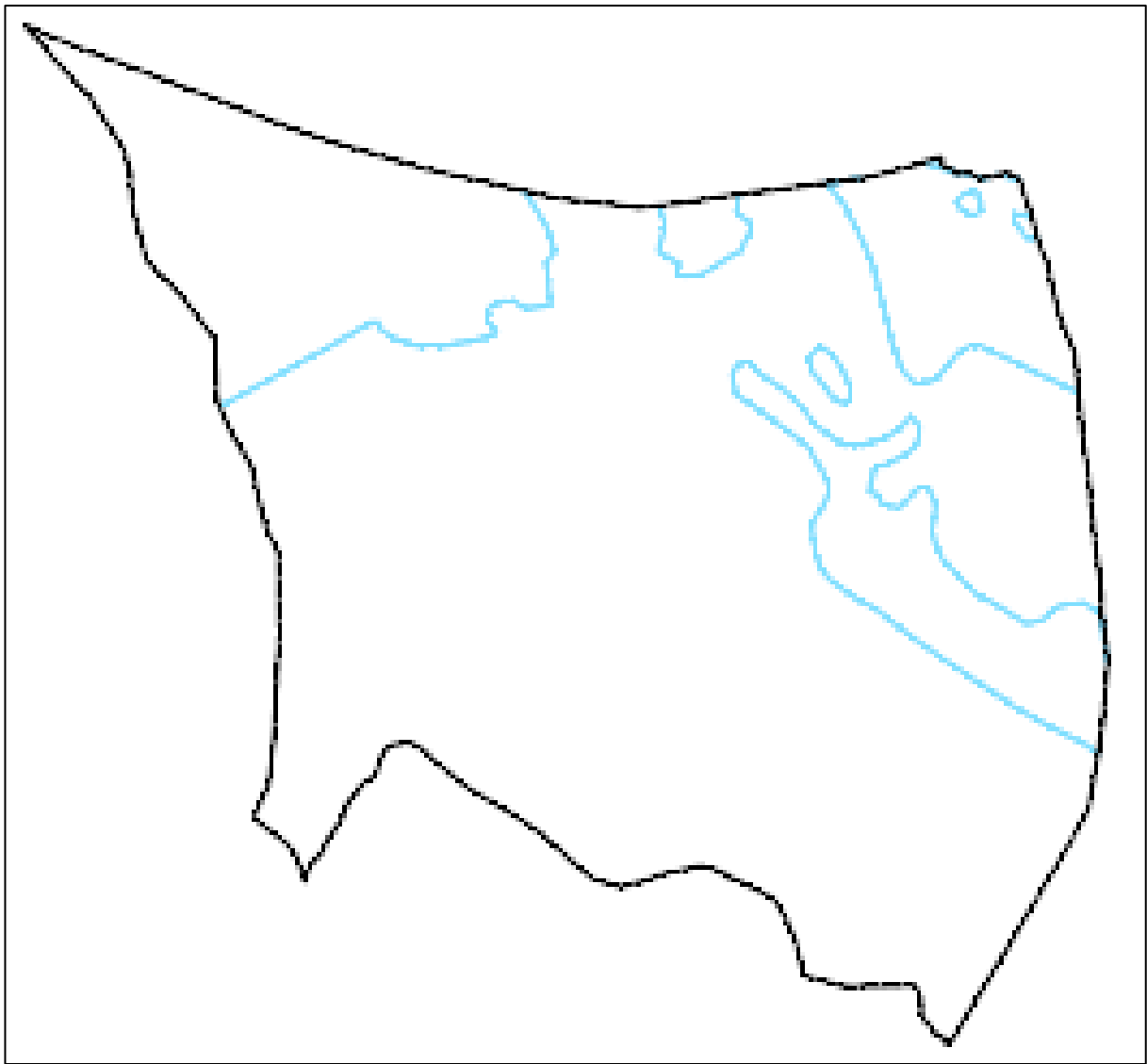
Árok utca szabályozása.



Boldog Özséb utca szabályozása



2845 hrsz és könyéke szabályozása



Vízminőség védelmi területek jelölése a közigazgatási határon belül (módosítás a kék vonal)