

**Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2019. (IV.17.) 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 teleknek az előkertti építési határvonalánál/ külterületi előkertti határvonalánál mért szélessége. Saroktelek esetén a rövidebb előkertti építési határvonalnál/ külterületi előkertti határvonalnál mért szélesség.”

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 3a. és 7. sorokkal:

”

3a	Lf-1*	500	-	-	-	30%	37.§	4,5	40%
7	Lf-3*	640	16 m	28	O	30%	szerint	4,5	60%

”

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

”(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

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

(3) A HÉSZ 40.§ (3) bekezdésében az „és a szabályozási terven jelölt, tömbbelsőben fekvő sajátos igényű telkek estében” szövegrész hatályát veszti.

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

(5) A HÉSZ 40.§ (6) bekezdés b) pontja hatályát veszti.

(6) A HÉSZ 40.§ (7) és (8) bekezdése közé az alábbi új (7a), (7b) és (7c) bekezdések kerülnek:
 „(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.

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

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

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

(7) 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.”

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

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

- a) a Hársfa utca mindkét oldalán 3,0 m, de új épület előkert felőli homlokzatának – nyúlványos telek kivételével - az utcai telekhatártól mérve legfeljebb 5 m-re kell állnia,

(9) 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.”

(10) 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.”

(11) 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 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.”

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

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

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 rézsúvel 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, 2019. április 17.

Csicsmanczai Tamásné
 polgármester

dr. Tétényi-Dinnyés Viktória
 jegyző

Záradék:

A rendelet 2019. április 17-én kihirdetésre került.

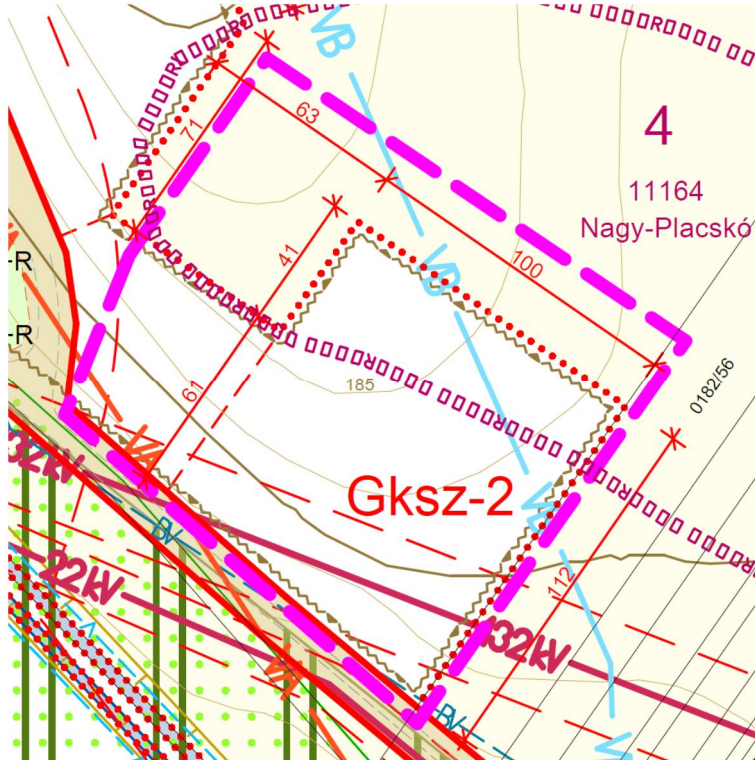
dr. Tétényi-Dinnyés Viktória
 jegyző

9/2019. (IV. 17.) önkormányzati rendelet 1. melléklete:

1. módosítás a Placskó alatti területen

SZT-M1/2018

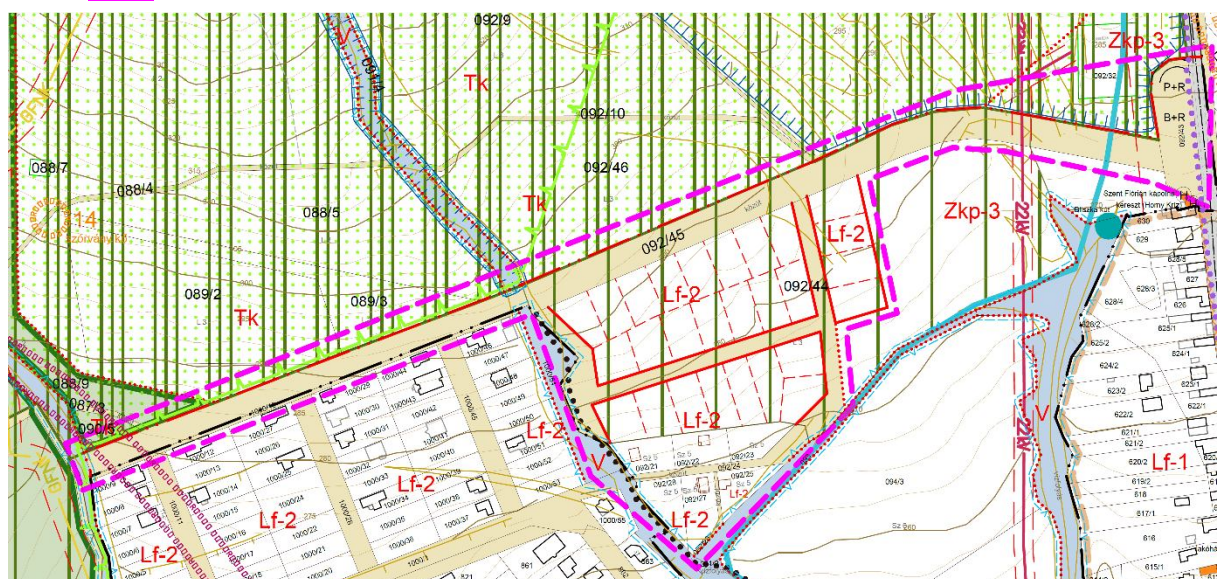
a módosítás területi hatályának határa



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

SZT-M2/2018

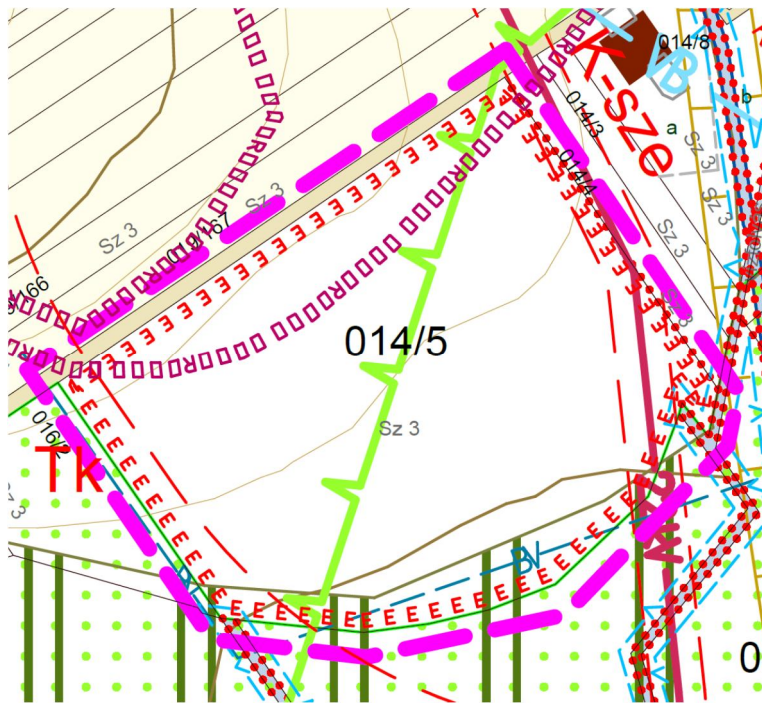
a módosítás területi hatályának határa



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 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

6. módosítás: Lf-1* jelű építési övezet kijelölése

SZT-M6/2018

a módosítás területi hatályának határa

