

PILISJÁSZFALU TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A SOMLYÓVÖLGYI LAKÓTERÜLERE, az 594/1hrsz, 594/2hrsz, 594/3 hrsz és az 051/34 hrsz, a 08hrsz és a 028 hrsz RÉSZTERÜLETEKRE

KÉPVISELŐ TESTÜLETI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS





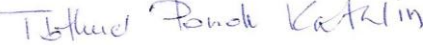


2018. július HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft.	Czene Éva ügyvezető 
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj- és természet-védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) vezető településtervező TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456

E módosítás a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-70/943-6246

Tervszám: 6/2017 – Á-egysz.
314/2012 korm.r. 42.§ szerint tárgyalásos eljárás

2018. július hó

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet.....	68
Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet	71

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK76

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-1/M	Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a Somlyóvölgyi Lakópark területére (hrsz)	M=1: 7 000
TSZT-2/M	Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása az 594/1, 594/2 és 594/3 hrsz területére, Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a 08hrsz, valamint az erdőpótláshoz szükséges 028 hrsz területekre	M=1: 4 000
TSZT-3/M	Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a 051/34 hrsz területére	M=1: 3 000
SZT-1/M	Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a Somlyóvölgy Lakópark területére	M=1: 7 000
SZT-2/M	Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása az 594/1, 594/2 és 594/3 hrsz területére, Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 08hrsz, valamint az erdőpótláshoz szükséges 028 hrsz területekre	M=1: 4 000
SZT-3/M	Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 051/34 hrsz területére	M=1: 3 000

**PILISJÁSZFALU TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A
SOMLYÓVÖLGYI LAKÓTERÜLERE, az 594/1, 594/2 és 594/3
hrsz, a 051/34 hrsz, a 08hrsz és a 028 hrsz RÉSZTERÜLETEKRE**

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

(a módosítás, a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!!)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
TERVEZET

2018. július HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TEL: 06-70/ 943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Pilisjászfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (.....) önkormányzati határozata**

**Pilisjászfalu Község Településszerkezeti terve jóváhagyásáról szóló
..... számú határozat módosításáról**

A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
788 hrsz	Z közpark	→	Vt Településközpont vegyes terület
635 hrsz	Ee Egészségügyi erdőterület	→	V Vízgazdálkodási
952 hrsz	Lke Kertvárosias lakóterület	→	V Vízgazdálkodási
594/3 hrsz egy része	Ev Védelmi erdőterület	→	Z közpark
594/3 hrsz egy része	Ev Védelmi erdőterület		Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató
594/1hrsz, 594/ hrsz és az 594/3 hrsz egy része	Gip gazdasági ipari	→	Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató
051/34 hrsz 051/33 hrsz e.r.	Ee Egészségügyi erdőterület	→	Mke Mezőgazdasági kertés
028 hrsz	Mk Korlátozott mezőgazdasági	→	Ee Egészségügyi erdőterület

Fentieknek megfelelően Pilisjászfalu Község közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

Pilisjászfalu KözségKt. sz. határozat mellékletét képező Településszerkezeti tervlap helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT/1M, TSZT/2M, TSZT/3M jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlap lép.

E határozat 2018.-én, a kihirdetését követő 1. napon lép hatályba.

Felelős: Bányai József polgármester

.....
Bányai József
polgármester

.....
Dr. Imre Gábor
jegyző

1.sz. melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-1/M	Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a Somlyóvölgy Lakópark területére (hrsz)	M=1: 7 000
TSZT-2/M	Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a 594/1, 594/2 hrsz és az 594/3 hrsz területére, Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a 08hrsz, valamint az erdőpótláshoz szükséges 028 hrsz területekre	M=1: 4 000
TSZT-3/M	Pilisjászfalu Község Településszerkezeti tervének módosítása a 051/34 hrsz területére	M=1: 3 000

**PILISJÁSZFALU TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A
SOMLYÓVÖLGYI LAKÓTERÜLERE, az az 594/1, 594/2 és 594/3
hrsz 051/34 hrsz, a 08hrsz és a 028 hrsz RÉSZTERÜLETEKRE**

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

(a módosítás, a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!!)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
TERVEZET

2018. július HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
TEL: 06-70/ 943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Pilisjászfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (.....) önkormányzati rendelete¹

Pilisjászfalu Község Önkormányzata 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelete Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról módosításáról

Pilisjászfalu Község Önkormányzat 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott:

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Közép – Duna - Völgyi Vízügyi Igazgatóság
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály
Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Ráckevei Rendőrkapitányság
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály
Nemzeti Média és Hírközlés Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Országos Tisztiorvosi Hivatal
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága
MÁV Zrt. Fejlesztési és Beruházási Főigazgatóság
Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
ELMŰ Hálózati Szolgáltató Kft.
Magyar Gázszolgáltató Kft.
Pest Megyei Önkormányzat

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

Főosztály, Építésügyi Osztály, a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017 (IX.28.)sz. rendelettel módosított 13/2013 (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet szerinti partnerek, véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet a 18.§-a helyébe az alábbi 18. § kerül:

„18. § Az Lke-4 jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
oldalhatáron álló	1000	20	40	25	25	6,0	--	60

(2) Előkert mérete kialakult, illetve újonnan legalább 5 m.

(3) Az épület legnagyobb gerincmagassága 9,0m. ”

2.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet a 19.§-a helyébe az alábbi 19. § kerül:

„19. § Az Lke-5 jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
oldalhatáron álló	800	16	40	25	25	5,5	--	60

(2) Előkert mérete kialakult, legalább 3 m.

(3) Az épület legnagyobb gerincmagassága 9,0m. ”

3.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet a következő 20./A §-al egészül ki:

„20./A § Az Lke-7 jelű lakó építési övezet

(1) Az építési övezet paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon álló	800	16	40	25	25	5,5	--	60

(2) Előkert mérete kialakult, legalább 3 m.

(3) Az épület legnagyobb gerincmagassága 9,0m. ”

4.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet a következő 20./B §-al egészül ki:

„20./B § Az **Lke-8** jelű lakó építési övezet

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon álló	1000	20	40	25	25	6,0	--	60

(2) Előkert mérete legalább 5 m.

(3) Az épület legnagyobb gerincmagassága 9,0m. ”

5.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet a 23.§ -a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) Az **Gksz-4** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

a) fő paraméterei:

beépítési mód	az építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon álló	2500	-	-	50	50	12,0	6,0	25

b) Előkert mérete legalább 5,0m,

c) Oldalkert mérete legalább 8,0m,

d) Hátsókert mérete legalább 10,0 m.”

6.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet a következő 41./A §-al egészül ki:

„41. /A § Az **Mke** jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai az alábbiak:

(1) Az övezet fő paraméterei:

beépítési mód	a beépíthető építési telek			a beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	építmény-magasság (m)	építmény-magasság (m)	zöld-felületi arány (%)
szabadon-álló	10 000	--	--	2	2	5,0	--	--

(2) A” kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó területrészt”-nek jelölt területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és a meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet. Ezen területrészekben a természetközeli állapot megtartása érdekében semmilyen épület, építmény nem helyezhető el, építési tevékenység nem folytatható. Ezen területrészen burkolat nem létesíthető.”

7.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07). önkormányzati rendelet jelen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

8.§ (1) Hatályát veszti Pilisjászfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2012. (IX.07). Ök. rendeletével jóváhagyott Szabályozási tervének jelen rendelet SZT-M/1 jelű „Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a Somlyóvölgy Lakópark területére, SZT-M/2 jelű Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása az 594/1 hrsz, 594/2 hrsz, és az 594/3 hrsz területére, Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 08hrs, 09/1-09/8 hrsz, valamint az erdőpótláshoz szükséges 028 hrsz területekre, valamint az SZT-M/3 jelű „Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 051/34 hrsz területére” vonatkozó szabályozási elemei és helyébe jelen rendelet 1.sz. mellékletét képező SZT-M1, SZT-M/2, SZT-M/3 Szabályozási tervlapok szabályozási elemei lépnek.

9. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 1. napon lép hatályba.

(2)E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3)E rendelet belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2030/06/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Pilisjászfalu, 2018.

.....
Bányai József
polgármester

.....
Dr. Imre Gábor
jegyző

Kihirdetve:

Pilisjászfalu, 2018.

Dr. Imre Gábor
jegyző

1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-1/M	Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a Somlyóvölgy Lakópark területére	M=1: 7 000
SZT-2/M	Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása az 594/1 hrsz, 594/2 hrsz, és az 594/3 hrsz területére, Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása a 08hrs, valamint az erdőpótláshoz szükséges 028 hrsz területekre	M=1: 4 000
SZT-3/M	Pilisjászfalu Község Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a 051/34 hrsz területére	M=1: 3 000