

Pilisszentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelete

PILISSZENTIVÁNKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 5/2016. (IV.19.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETMÓDOSÍTÁSÁRÓL

Hatályos: 2023. 05. 15

Pilisszentiván község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Pilisszentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Pilisszentiván Község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 1-2. számú melléklete szerint módosul.

2. § A HÉSZ 36. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Épület létesítése vagy rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

3. § A HÉSZ 42. § (1) bekezdése a következő fd) ponttal egészül ki:

„fd) településgazdálkodási terület (K-Tg)”

4. § A HÉSZ 44. § (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.”

5. § A HÉSZ 44. § az alábbi (9a) bekezdéssel egészül ki: Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyekben épületenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység alakítható ki, amennyiben az építési telek két közlekedési közterülethez kapcsolódik, és nem saroktelek.

6. § A HÉSZ 48. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) településgazdálkodási terület (K-Tg)”

7. § A HÉSZ Második rész IX. Fejezete a következő 42/A. alcímmel egészül ki: „42/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET – TELEPÜLÉSGAZDÁLKODÁSI terület”.

*7/A. § (1) Különleges terület – településgazdálkodási terület a Szabályozási terven K-Tg jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a településgazdálkodást szolgáló épületek, és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.*

*(2) Különleges terület – településgazdálkodási terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:*

- a) raktározás;*
- b) igazgatási, iroda;*
- c) lakó;*

*rendeltetést is tartalmazhat.*

*(3) Különleges terület – településgazdálkodási terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.*

*(4) A különleges terület – településgazdálkodási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:*

- a) Építési övezeti jele: K-Tg,*
- b) Beépítés módja: Oldalhatáron álló beépítés,*
- c) Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>): 2000,*
- d) Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m): 18,*
- e) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40,*
- f) Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 40,*
- g) Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) : 6,5,*
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke (%): 40.*

*(5) K-Tg építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.*

*1. melléklet a 6/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez*

*2. melléklet a 6/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez*

# PILISSZENTIVÁN

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA



*Megbízó:*  
Pilisszentiván Község Önkormányzata  
Poppréné Révay Gyöngyi polgármester  
2084 Pilisszentiván, Szabadság út85.

*Tervező:*  
Völgyzugoly Műhely Kft  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. április  
VZM1656/21  
Pilisszentivan\_mod2\_230417

Aláírólap

|   |  |   |
|---|--|---|
| Településrendezés                           | Ferik Tünde<br>vezető településrendező tervező<br>TT/1 13-1259                               |    |
|   | Bérczi Szabolcs<br>okl. településmérnök TT 13-1411<br>okl. környezetgazdálkodási agrármérnök |    |
|   | Fóthi Annamária<br>okl. településmérnök  |    |
|   | Varga-Végh Anna<br>okl. településmérnök  |    |
|   | Juhász Noémi<br>tájrendező és kertépítő mérnök   |    |
| Tájrendezés zöldfelület<br>környezetvédelem | Kéthelyi Márton<br>okl. tájépítésmérnök TK 01-5282<br>tájvédelmi szakértő                    |  |
|   | Marján Melinda<br>okl. tájépítésmérnök   |  |
| Közlekedés                                  | Macsinka Klára<br>okl. közlekedésépítő mérnök<br>13-1017 KÉ-K, Tkö<br>(MobilCity Bt.)        |  |

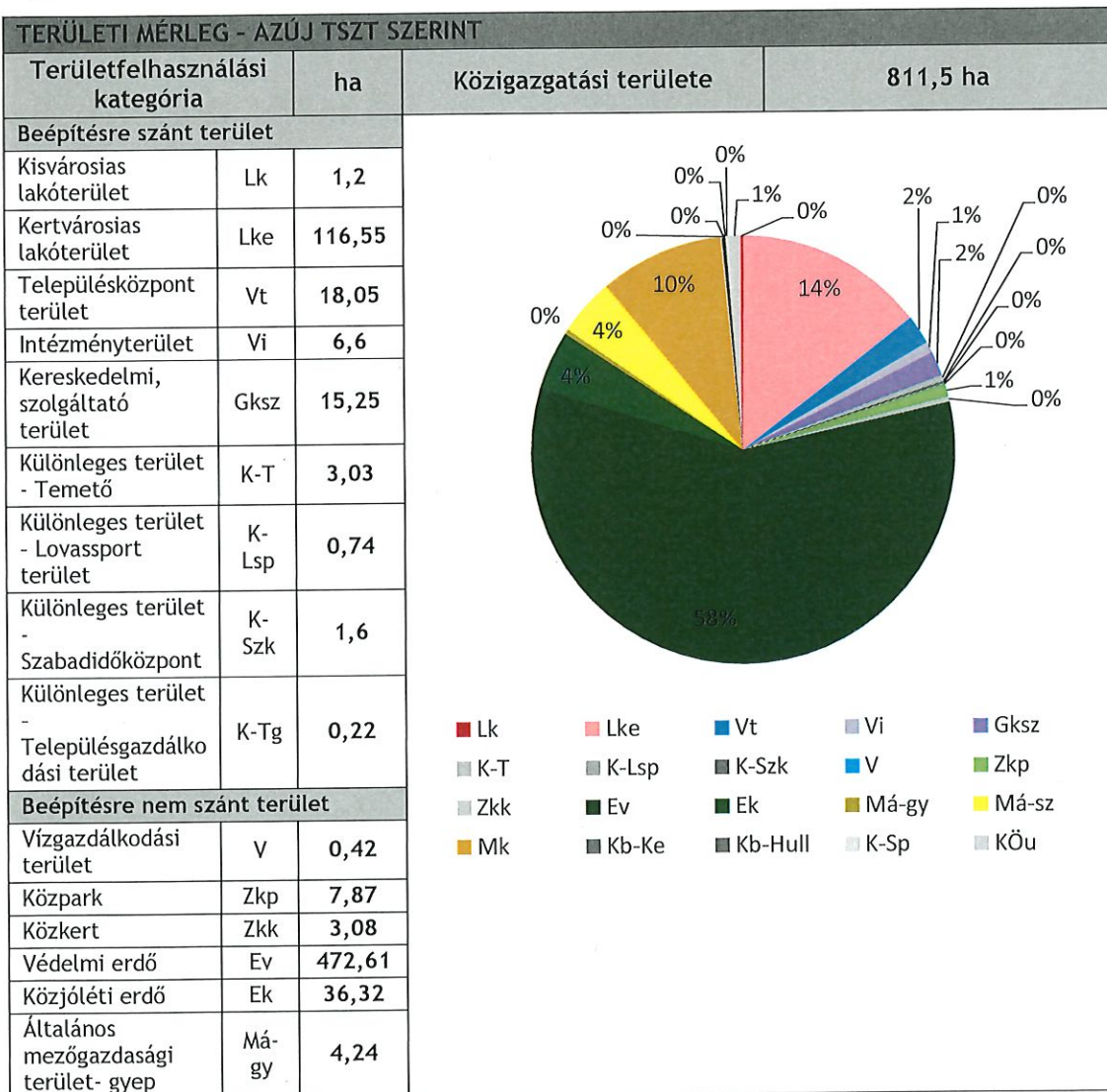
PILISSZENTIVÁNKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2023. (...) SZ. HATÁROZATA  
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 84/2016. (IV.18.) HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pilisszentiván Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Pilisszentivánközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 84/2016. (IV.18.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - *Különleges településgazdálkodási terület kijelölése a Rét utca mentén*
- 3) Jelen módosítás során Pilisszentivánterületfelhasználás változása a következők szerint alakul:

| Módosítási feladat  | Terület mérete (ha) | TSZT módosítás                              |                                |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
|   |                     | Hatályos terv szerinti terület-felhasználás | Tervezett terület-felhasználás |
| Különleges terület - településgazdálkodási terület kijelölése | 0,22                | Lke   | K-Tg                           |

- 4) A módosítás során a település közigazgatási területének területi mérlege az alábbiak szerint változik:



|  |         |       |
|--|---------|-------|
| Általános mezőgazdasági terület - szántó                               | Má-sz   | 35,22 |
| Kertes mezőgazdasági terület   | Mk      | 77,25 |
| Különleges beépítésre nem szánt terület - Kegyeleti park               | Kb-Ke   | 0,79  |
| Különleges beépítésre nem szánt terület- Sportterület                  | K-Sp    | 1,13  |
| Különleges beépítésre nem szánt terület - Hulladékgazdálkodási terület | Kb-Hull | 0,83  |
| Közlekedési terület  | KÖu     | 8,5   |

- 5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének 8. melléklete alapján Pilisszentiván települési térsége 181,12 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik.
- 6) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 7) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában

Poppréné Révay Gyöngyi  
polgármester

Dr. Peller György  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása(TSZT-M1)



PILISSZENTIVÁNKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
PILISSZENTIVÁNKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 5/2016. (IV.19.) SZÁMÚ  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETMÓDOSÍTÁSÁRÓL

Pilisszentiván község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§ (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** Pilisszentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Pilisszentiván Község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2016. (IV.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 1-2. számú melléklete szerint módosul.

**2.§** A HÉSZ 36.§ az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) Épület létesítése vagy rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”*

**3.§** A HÉSZ 42.§ (1) bekezdése a következő fd) ponttal egészül ki:

*„fd) településgazdálkodási terület (K-Tg)”*

**4.§** A HÉSZ 44.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti (fő)épület, és további egy melléképület helyezhető el. Amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület és két melléképület helyezhető el.”*

**5.§** A HÉSZ 44.§ az alábbi (9a) bekezdéssel egészül ki:

*(9a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyekben épületenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység alakítható ki, amennyiben az építési telek két közlekedési közterülethez kapcsolódik, és nem saroktelek.*

**6.§** A HÉSZ 48.§ (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*„d) településgazdálkodási terület (K-Tg)”*

**7.§** A HÉSZ Második rész IX. Fejezete a következő 42/A. alcímmel egészül ki:

**„42/A. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TELEPÜLÉSGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

**51/A.§ (1)** Különleges terület - településgazdálkodási terület a Szabályozási terven K-Tg jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a településgazdálkodást szolgáló épületek, és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

**(2)** Különleges terület - településgazdálkodási terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) raktározás;
- b) igazgatási, iroda;
- c) lakó;

*rendeltetést is tartalmazhat.*

**(3)** Különleges terület - településgazdálkodási terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

**(4)** A különleges terület - településgazdálkodási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:



| Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|----------------------|----------------|---|--|---|---|---|-----------------------------------|
| K-Tg                 | 0              | 2000  | 18   | 40  | 40  | 6,5   | 40                                |

0 - Oldalhatáron álló beépítés

(5) K-Tg építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

8.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

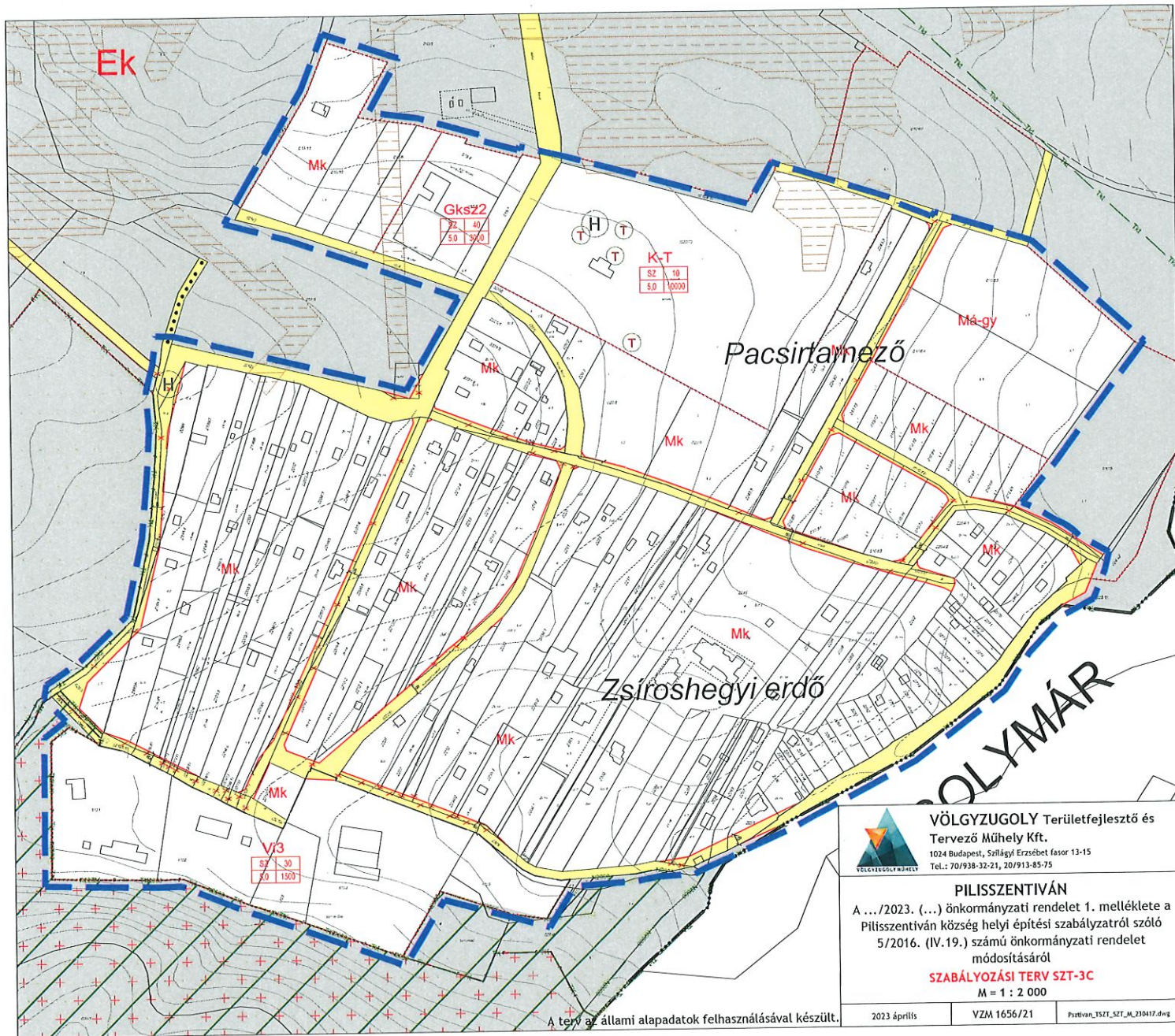
Poppréné Révay Gyöngyi  
polgármester

Dr. Peller György  
jegyző

1. sz. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-1jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítással lehatárolt területek vonatkozásában.

2. sz. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-3C jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítással lehatárolt területek vonatkozásában.





A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

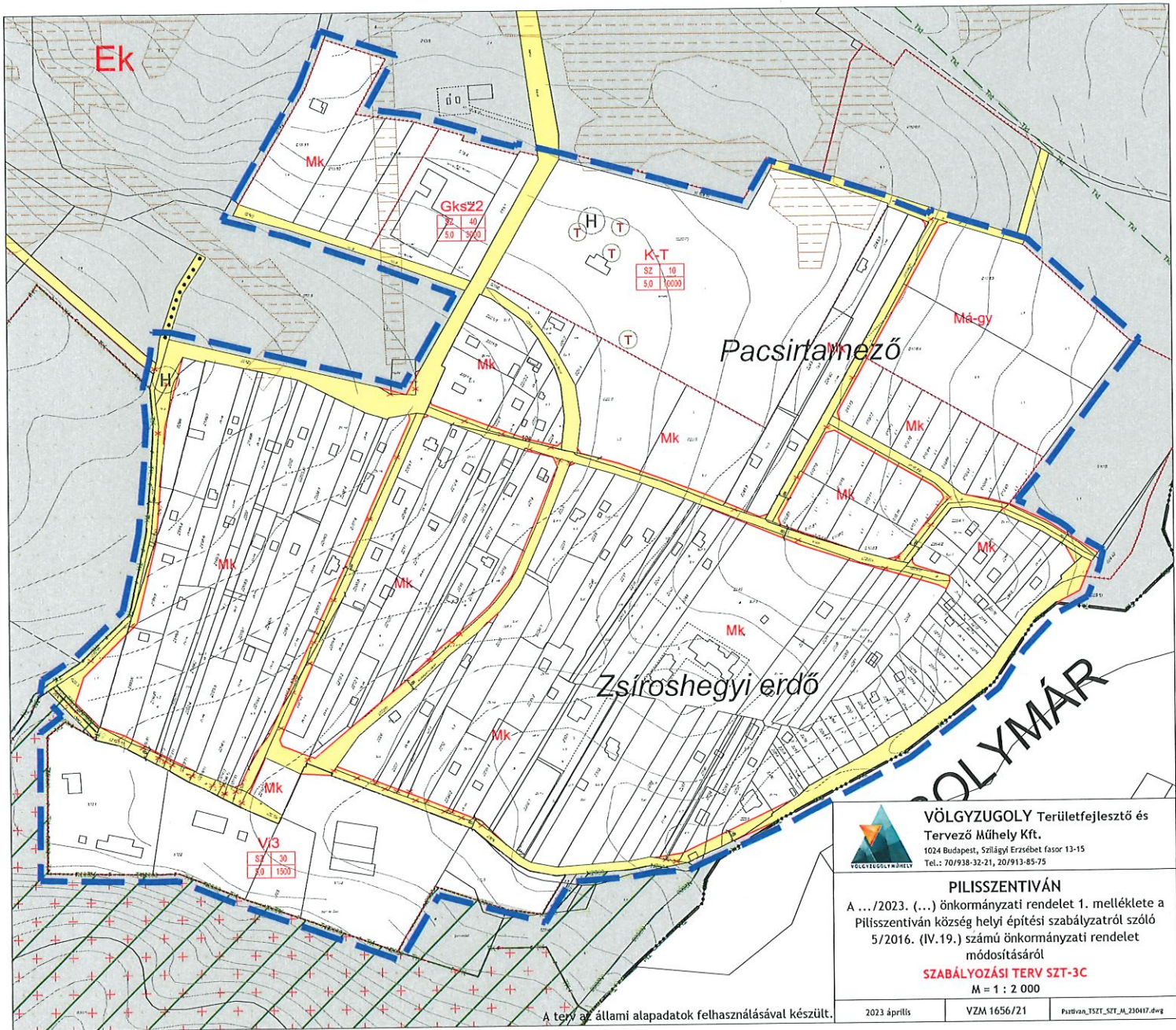
**VÖLGZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15  
 Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

**PILISSZENTIVÁN**  
 A .../2023. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete a Pilisszentiván község helyi építési szabályzatról szóló 5/2016. (IV.19.) számú önkormányzati rendelet módosításáról


**SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-3C**  
 M = 1 : 2 000

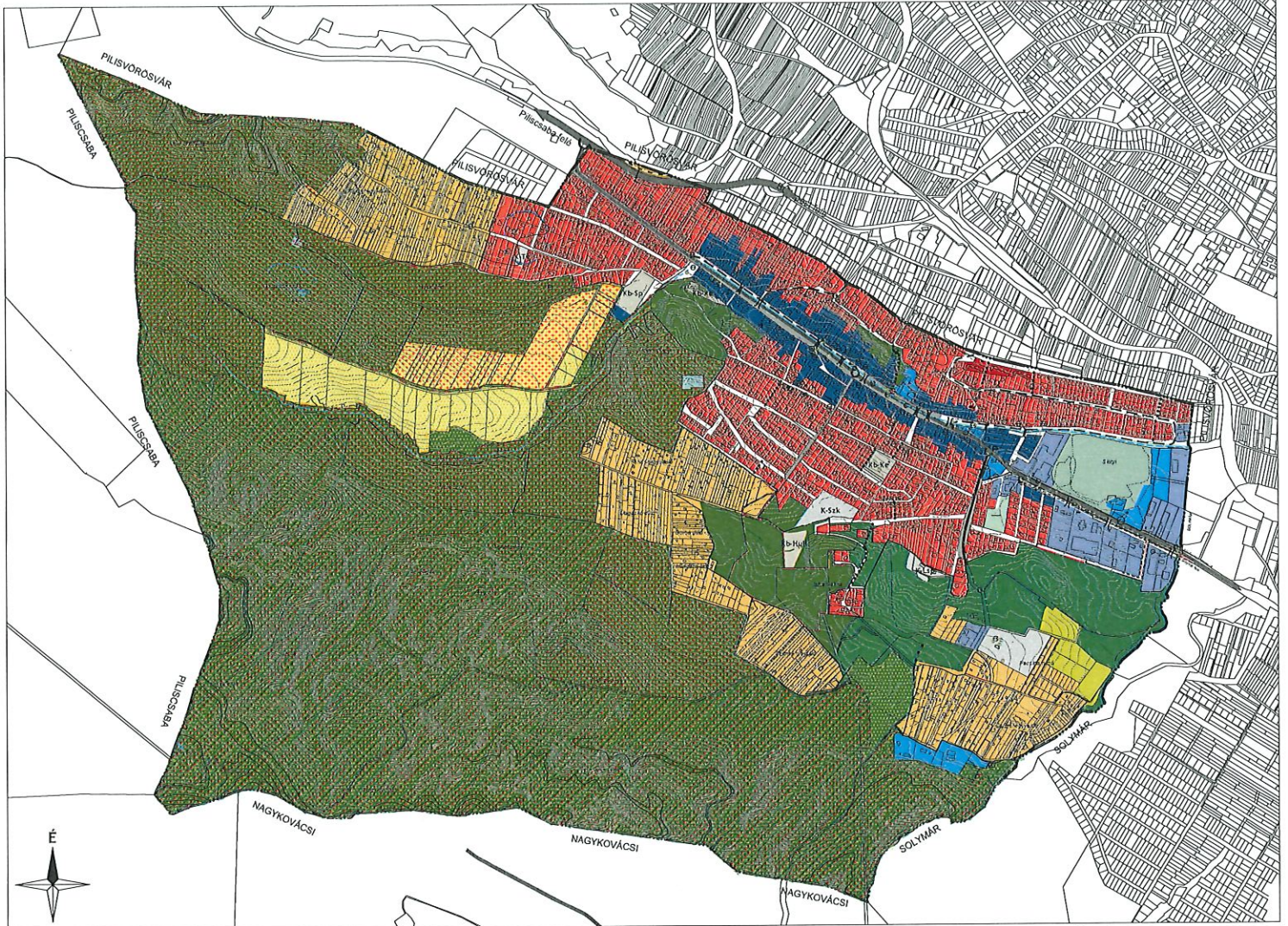
|              |             |                                |
|--------------|-------------|--------------------------------|
| 2023 április | VZM 1656/21 | pxstivan_3521_SZT_M_210417.dwg |
|--------------|-------------|--------------------------------|





A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
|  | <b>VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.</b><br>1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15<br>Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75  |                                     |
|   | <b>PILISSZENTIVÁN</b><br>A .../2023. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete a Pilisszentiván község helyi építési szabályzatról szóló 5/2016. (IV.19.) számú önkormányzati rendelet módosításáról<br><b>SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-3C</b><br>M = 1 : 2 000 |                                     |
| 2023 április  | VZM 1656/21   | Pilisszentiván_TST_TST_M_210417.dwg |



**JELMAGYARÁZAT**

**LEHATÁROLÁS**

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**

- Közigazgatási határ
- Beület határ
- Belső felület határ
- Zárkelt határ
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézmény terület
- Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület
- Különleges terület - Tennyő
- Különleges terület - Lovaspont terület
- Különleges terület - Szabadidőközpont
- Különleges terület - Településgazdálkodási terület

**Béépítésre nem szánt területek**

- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Védett erdőterület
- Közjóléti erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület - gyep
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges béépítésre nem szánt terület - Kegyeleti park
- Különleges béépítésre nem szánt terület - Sportterület
- Különleges béépítésre nem szánt terület - Hűtőközpont terület
- Közlekedési terület - Közút
- Közlekedési terület - Közútpályás

**Örökségvédelem**

- Műemlék
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi védettségű művelési terület
- Helyi védelemre javasolt terület
- Településstruktúrái és településképi helyi védelem határa
- Helyi védett utcakép

**Természetvédelem**

- Budai Tájvédelmi Körzet határa
- Budai TK - fokozottan védett terület határa
- NATURA 2000
- Országos ökológiai hálózati - Maglódai övezete
- Országos ökológiai hálózati - Püspöki övezete
- Országos jelentőségű tájvédelmi terület

**Közeledés**

- Ex lege védett természeti érték - forrás
- Európa diplomás terület és határa
- Egyedi tájérték
- Környezetvédelem
- Felnemzés veszélyes terület határa
- Országos főút
- Országos mellékút
- Gyűjtőút
- Kiszolgáló út
- Gyalogút
- Gyalogos híd
- Híd
- Parkoló

**Hírközlés**

- Szennyvíztisztító
- Gáznyomáscsökkentő
- Add-, vezetvény, átviteltávközlés
- Nagy-köznyomású főgázvezeték, közüzemi vezeték és vezetékállomás

**EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM**

- Víznyelvény (Aranyhegy-patak)

**VÖLGYZUGOLY Területrendezés és Tervező Műhely Kft.**  
 1123 Budapest, Rózsák t. 10. (1123 Budapest, Rózsák t. 10.)  
 Tel: +36 (1) 459 1111  
 Fax: +36 (1) 459 1112  
 E-mail: info@volgyzugoly.hu  
 Web: www.volgyzugoly.hu

**PILSZENTESIVÁN**  
 A .../2023. (...) határozat 1. melléklete a településszerkezeti tervről sz.015.84/2016. (IV.18.) határozat módosításáról  
 M 1 : 2 000

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
 2023. április 11. VDM 163021 | Pilszentesiván\_TST\_M\_202417\_A-1