

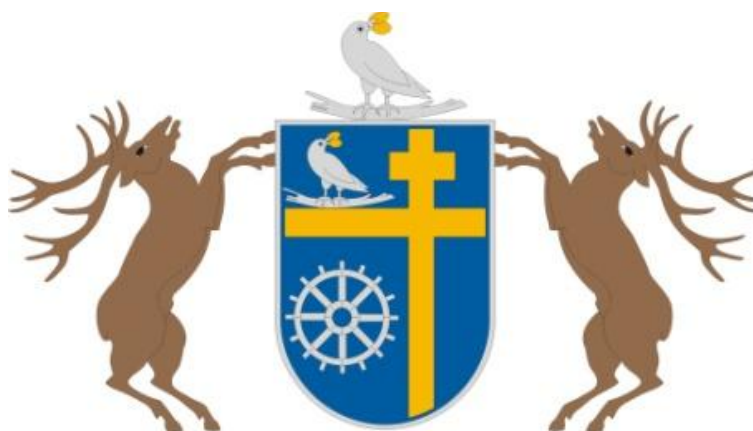
ELŐSTANT KÉRESZT



Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 1. számú módosítása
Véleményezési anyag
2022. november

PILISSZENTKERESZT
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZÁMÚ
MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA



Megbízó

Pilisszentkereszt Község Önkormányzata

2098 Pilisszentkereszt, Fő utca 12.

Tel.:26-547-500

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.

Cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel.: 1-439-0490,70-938-3221, 20-913-8575,



2022. november

VZM 1743/22

psztkereszt_mod1_221108

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási
agrármérnök



Fóthi Annamária

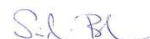
okl. településmérnök



Munkatárs

Südi Beáta

építészmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ-----	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ-----	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT -----	9
IV. MELLÉKLETEK -----	17

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Pilisszentkereszt felülvizsgált településrendezési eszközei 2022 tavaszán kerültek jóváhagyásra. A jóváhagyást követően a Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya egy Jezsuita kápolna építési szándékát jelezte az Önkormányzat felé, melynek megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának képviselő-testülete a tervezett kápolna megépítését támogatja, s így a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

A kápolna építése a hitéleti tevékenységhez szervesen kapcsolódva, a Rendtartomány birtokában található 1003 hrsz-ú földrészleten tervezett, ahol a Manréza lelkigyakorlatos ház is található. Az épület tervezett épületmagassága közel 10 méter, amelynek megépítését a hatályos településrendezési eszközök előírásai nem teszik lehetővé.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
-	-	+	+

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a főépítész ez ügyben kiadott nyilatkozatával összhangban készültek (lásd A. melléklet).

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Pilisszentkereszt község hatályos településrendezési eszközei:

- Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2022. (III.31.) számú határozata Pilisszentkereszt község településszerkezeti tervének megállapításáról
- Pilisszentkereszt Önkormányzat Képviselő-testülete 3/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, **a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.** Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát **az egyeztetési eljárást megelőzően** az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az Eljr. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az Eljr. 11. melléklet szerinti szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció Pilisszentkereszt településrendezési eszközök 1. számú módosításának véleményezési eljárás anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Pilisszentkereszt Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról 3/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pilisszentkereszt Község Önkormányzat 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével és Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (VII.28.) önkormányzati rendeletben foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ (1) Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 3/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklet SZT-3 jelű tervlapja jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§ A HÉSZ 31.§ (2) bekezdés a következő cd) ponttal egészül ki.

"cd) hitéleti"

3.§ A HÉSZ 31.§ a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

"(8) Üü-4 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 10,0 m-en belül - legfeljebb egy 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el."

„(9) Üü-4 építési övezetben az elő- és hátsókert mérete 10,0 m.”

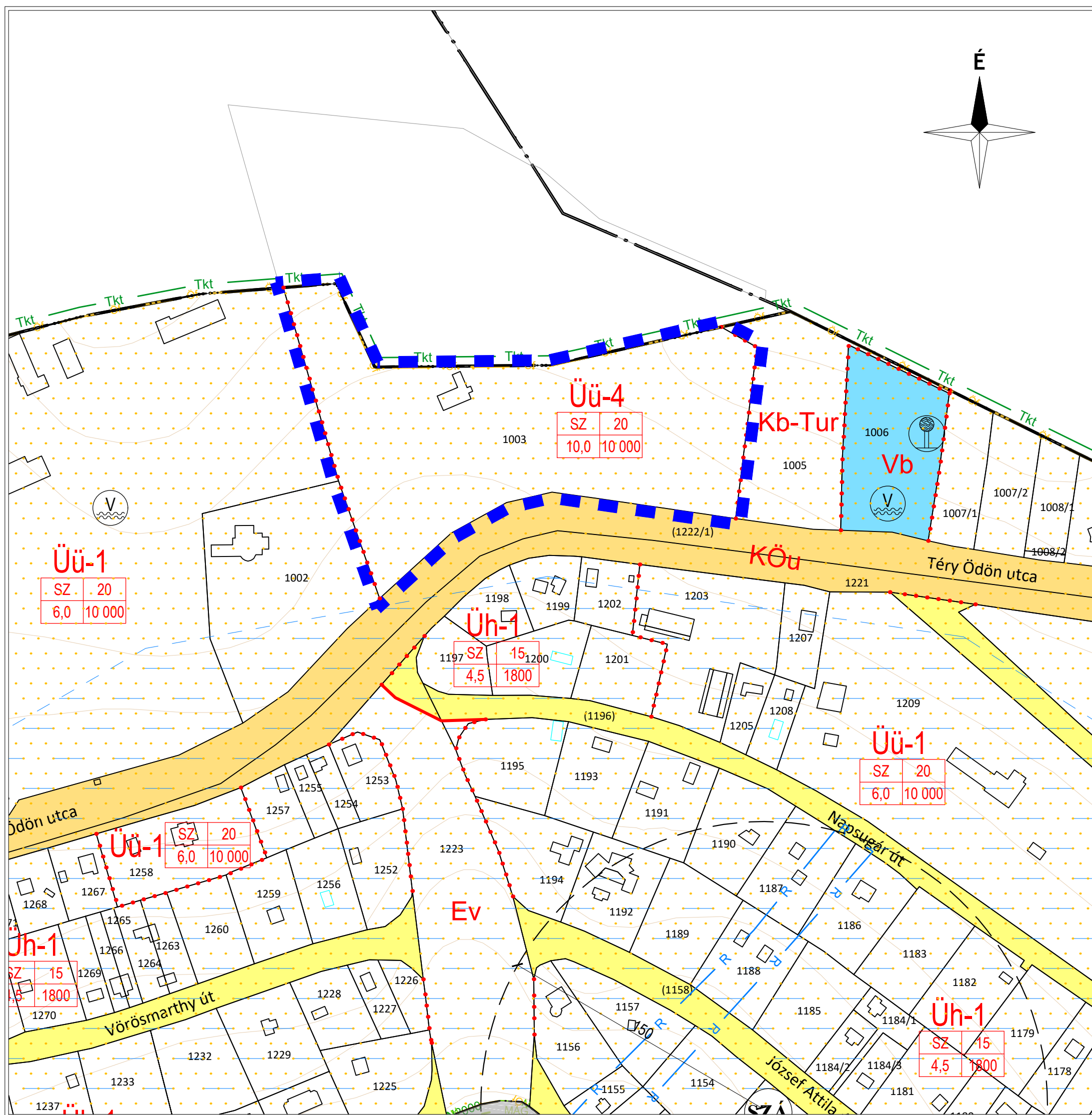
„(10) Üü-4 építési övezetben a szintterületi mutató mértéke 0,4.”

„(11) Üü-4 építési övezetben az épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 6,5 métert.”

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

Peller Márton
polgármester

Baranyák Szilvia
jegyző



JELMAGYARÁZAT
KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa
- A módosítás területi hatálya

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- KÖu Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- KÖu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)
- Vízgazdálkodási terület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Üü Üdülőházas terület
- Üh Hétvégi házas terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- KÖu Közlekedési terület - közúti
- Ev Védelmi erdőterület
- V Vízgazdálkodási terület
- Kb-Tur Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT
SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Közigazgatási határ

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Fokozottan védett természeti terület határa
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa
- Tájképvédelmi terület határa és területe

KÖRNYEZETVÉDELEM

- Vízminőség-védelmi terület övezetének határa

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek a hatályos szabályozási terv elemei tájékoztató jelleggel.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 16-15. II/5. Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés

Ferik Tünde, okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező (TT/1 13-1259)
Bérczi Szabolcs, okl. települmérnök (TT 13-1411),
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Fóthi Annamária, okl. települmérnök
Südi Beáta - építészmérnök

PILISSZENTKERESZT

Pilisszentkereszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 3/2022. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról - 1. melléklet (SZT-M1)

M = 1 : 2 000

2022 november

VZM 1743/22

Pilisszentkereszt_szt_mod1_221108.dwg

2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ 2. melléklet 2.1.6. Üdülőházas terület elnevezésű táblázat az alábbi 5. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
5	Üü-4	SZ	10 000	50	20	10,0	50

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, csupán a helyi építési szabályzat épületmagasságra vonatkozó előírásai módosulnak egyetlen földrészletre vonatkozóan, melynek érdekében a terület egy új önálló építési övezetbe kerül. A helyi építési szabályzat módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint épített örökséget vagy régészeti területet, így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve a már beépítésre szánt területek megengedett beépíthetőségének intenzitása sem növekszik. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra fejlesztésének újragondolása a módosítás következtében. Ugyancsak nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészek - összhangban a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával (lásd A. melléklet) - örökségvédelmi javaslatot, tájrendezési javaslatot, a zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatát, közlekedési- és közművesítési javaslatot nem tartalmaznak.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület Pilisszentkereszt Dobogókő településrészén található.

Dobogókőre a 1111. jelű út vezet, melynek belterületi szakasza (Téry Ödön utca) mentén található a módosítással érintett 1003 hrsz földrészlet.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Pilisszentkeresztben (saját szerkesztés)



A módosítással érintett terület (saját szerkesztés)

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A módosítással érintett terület a Manréza lelki gyakorlatozó ház területe, ahol a hitéleti tevékenységhez kapcsolódóan egy cca. 220 m²-es jezsuita kápolna építése tervezett. A tervezett épület megvalósításához a helyi építési szabályzat előírásainak módosítása szükséges a megengedett legnagyobb épületmagasságra vonatkozóan, hogy a majd 10 méter épületmagasságú kápolna megépítése lehetségessé váljon.

4. A TERÜLET BEMUTATÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, BEÉPÍTÉS

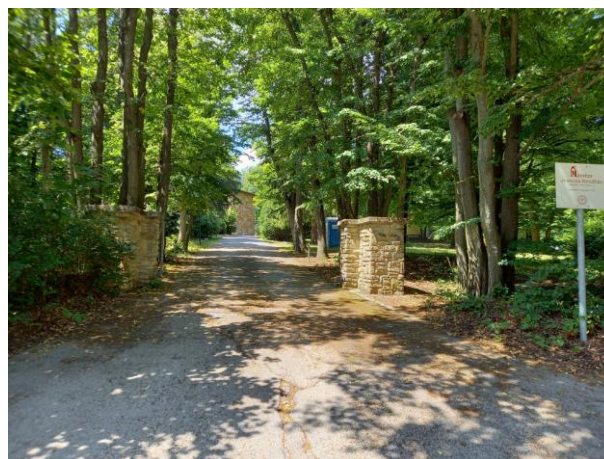
A módosítással érintett terület Dobogókő településrészen található, amely nevét a Visegrádi-hegység legmagasabb csúcsáról Dobogó-kőről (699 m) kapta. Dobogókőt nagyarányú zöldfelület jellemzi, kiterjedt erdőterületek veszik körül, melyek többféle természetvédelmi oltalom alatt állnak: részét képezik a Natura2000 hálózatnak, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területének, valamint az ökológiai hálózatnak is.

Dobogókő jellemzően üdülőhely, téli-nyári kirándulóhely és sítérp, valamint zárandókhely, területén számos üdülő, szálló és hétvégi ház található. A településrész a domborzati viszonyokhoz igazodó vonalvezetésű tervezett utcahálózattal rendelkezik, széles sétányokkal, változatos méretű telkekkel, melyeken az épületek szabadon állóan helyezkednek el. A településrészt kiváló természeti adottságainak köszönhetően egyre többen választják lakóhelyként, így a hétvégi házak között egyre több lakóépület jelenik meg.

A módosítással érintett terület a település északi közigazgatási határa mentén fekszik, amely egyben Pest megye és Komárom-Esztergom megye határa is. A terület jelenleg is a Jézus Társasága Magyarországi Rendtartománya tulajdonában van és a Manréza Lelkigyakorlatos Háznak ad otthont. A 1003 hrsz telek mérete 20.733 m², beépítettsége jelenleg 10% alatt van. A lelkigyakorlatos ház épületmagassága 9 méter körül alakul. A területen több kisebb épület is található, a telek beépítetlen részei jellemzően erdősültek, a telken nagy zöldfelületi arány jellemzi.



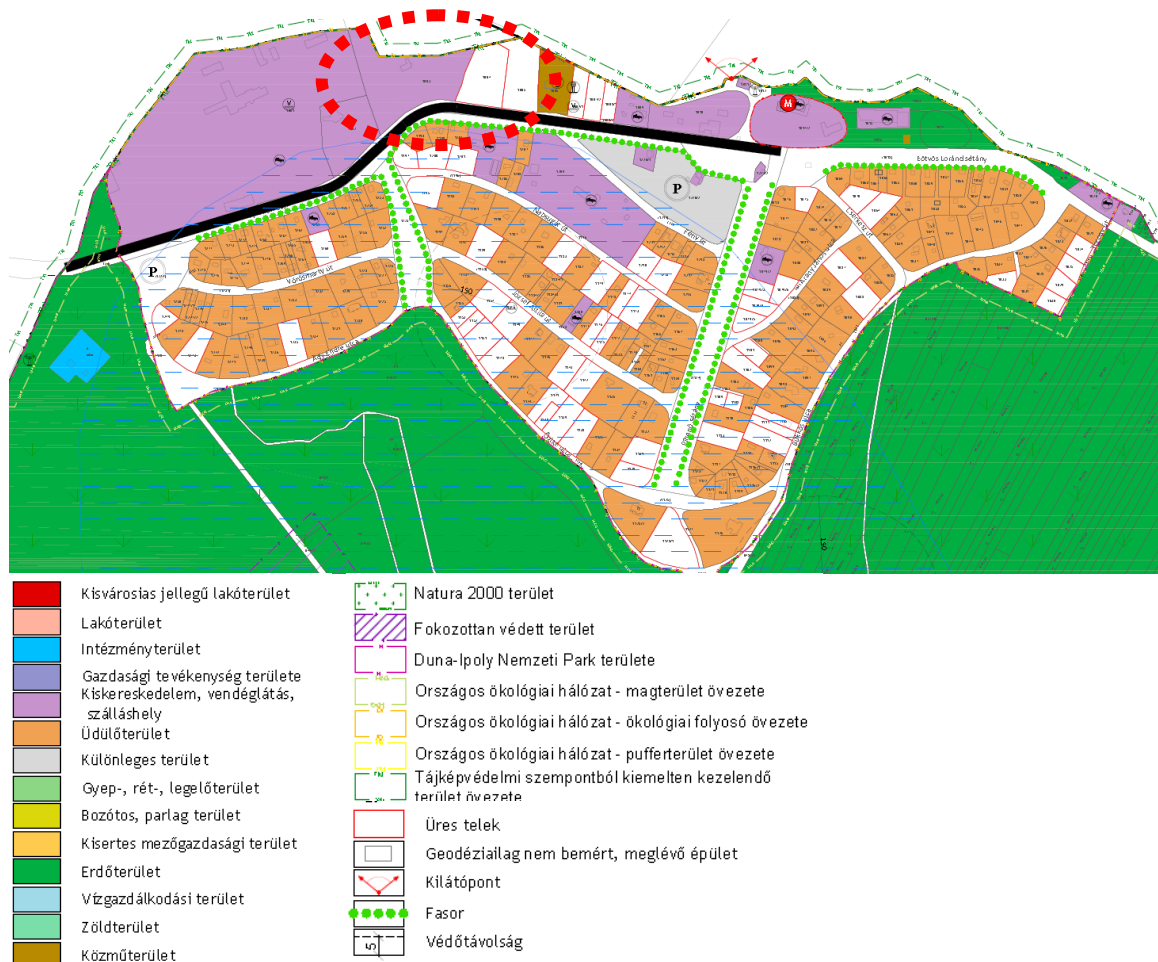
Utcakép a 1111. j út felől



Bejárat a 1111. j. út felől



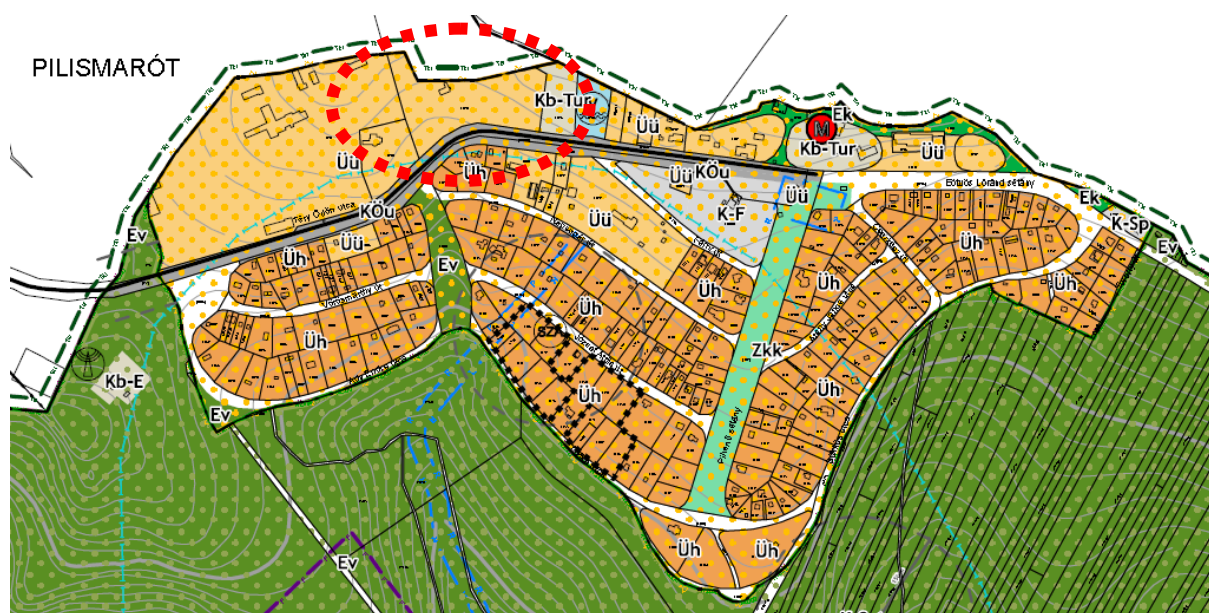
Meglévő épületek a területen (forrás: www.manreza.hu)



Kivágat a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült megalapozó vizsgálat területhasználatot bemutató tervlapjából (2017)

5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településszerkezeti terv a Téry Ödön utca északi oldalán fekvő telkek nagy részét, így a módosítással érintett területet is üdülőházas üdülőterület területfelhasználási egységbe sorolja. Dobogókő üdülőjellegének megfelelően a településrész egésze hétvégiházas vagy üdülőházas üdülőterületbe, helyenként beépítésre nem szánt különleges turisztikai területbe tartozik.



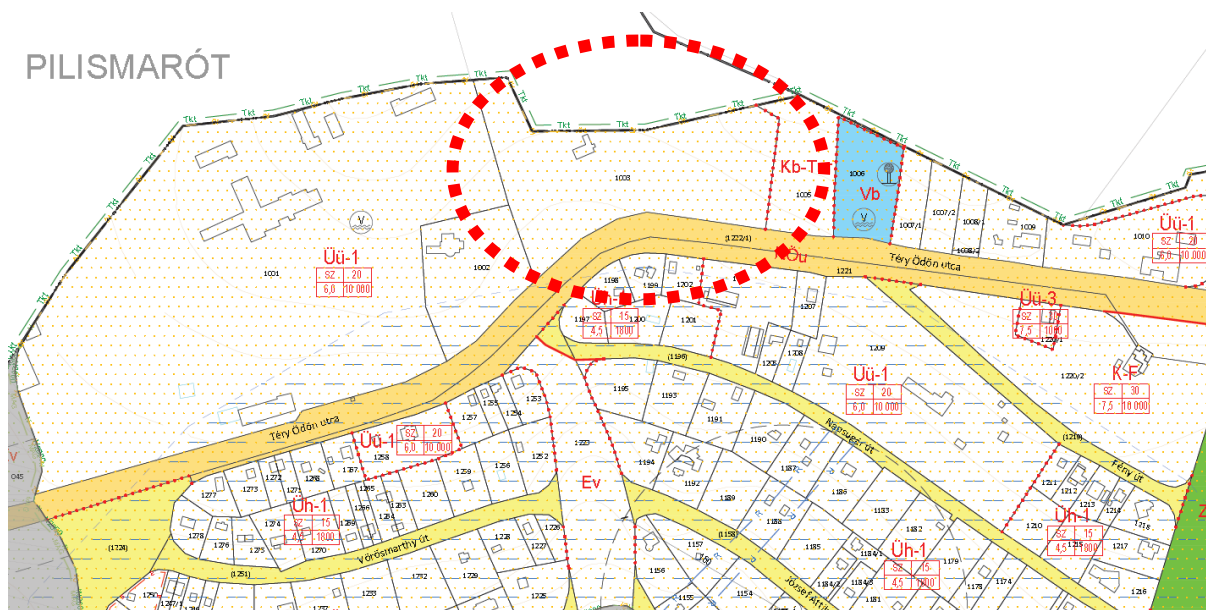
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervlapból

A településszerkezeti tervvel összhangban készült a szabályozási terv, ami a módosítással érintett területet ÜÜ-1 jelű építési övezetbe sorolja. Az építési övezetről a HÉSZ 31.§ rendelkezik:

- „(1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven ÜÜ jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdültáborok elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- üdülő;
 - szállás jellegű;
 - üdülő rendeltetést kiszolgáló:
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Üdülőházas terület építési övezetben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
- (4) Üdülőházas terület építési övezeteinek telkein a c) pont szerinti rendeltetés nem haladhatja meg a beépített bruttó szintterület 30%-át.
- (5) ÜÜ-1 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 10,0 m-en belül - legfeljebb egy 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.
- (6) ÜÜ-1 építési övezetben az elő- és hátsókert 10,0 m.

Az ÜÜ-1 építési övezetre vonatkozó szabályozási paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
ÜÜ-1	SZ	10 000	50	20	6,0	50



Kivágat az SZT-3 jelű szabályozási tervlapból

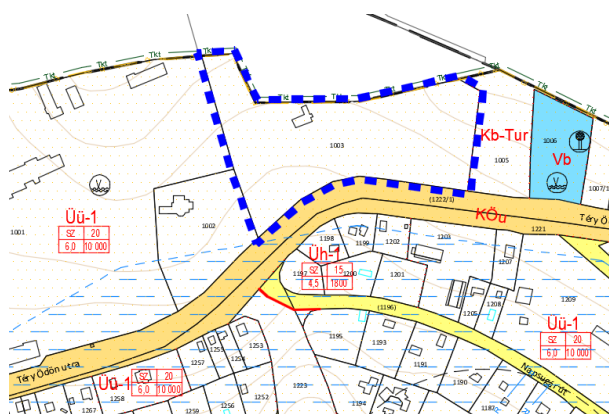
6. KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI TÉNYEZŐK

A település teljes közigazgatási területe **tájképvédelmi területbe** tartozik. A tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a hatályban lévő településrendezési eszközök a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölésére törekednek, jelen módosítás során a területfelhasználás rendszerében nem történik változás. Pilisszentkereszt község önkormányzata képviselő-testületének az 5/2019. (VII.05.) sz. rendelete szól a településképvédelméről, ami tartalmazza a település teljes közigazgatási területére vonatkozó településképi követelményeket.

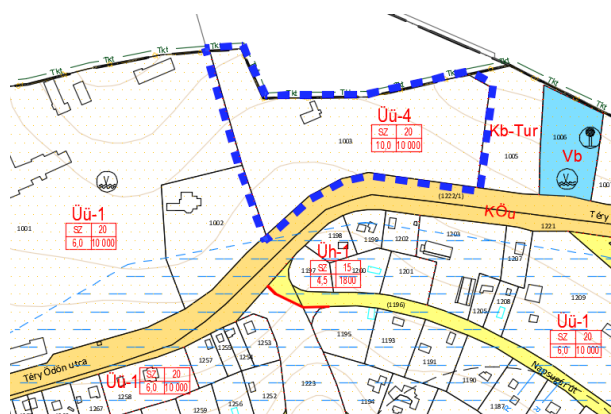
Dobogókő beépített területei, így a módosítással érintett terület is **az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe** tartozik. Az ökológiai folyosó övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.

7. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Annak érdekében, hogy a tervezett kápolna megépülhessen, a 1003 hrsz telket egy új, önálló Üü-4 jelű építési övezetbe javasoljuk átsorolni, melyhez az SZT-3 jelű szabályozási tervlap módosítása szükséges.



A hatályos szabályozási terv - kivágat



A szabályozási terv módosítási javaslata - kivágat

Az új Üü-4 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási paraméterek és előírások az eddigiekkel alapvetően megegyeznek, nem adnak lehetőséget az eddig szabályozottnál intenzívebb beépítés megvalósítására, azonban temples a megengedett legnagyobb épületmagasság az eddigi 6,0 méter helyett 10,0 méterben kerül meghatározásra. A módosítási javaslat a HÉSZ üdülőházas üdülőterületre vonatkozó 31.§-ának kiegészítését tartalmazza az alábbiak szerint:

- Az üdülőházas üdülőterületen létesíthető rendeltetések köre a hitéleti rendeltetéssel kiegészül:

„(2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) üdülő;
- b) szállás jellegű;
- c) üdülő rendeltetést kiszolgáló:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató;
 - cb) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - cc) sport;
 - cd) **hitéleti**

rendeltetési egységet tartalmazhat”

- Az új Üü-4 jelű építési övezetre vonatkozóan az Üü-1 jelű építési övezetben is alkalmazott előírások továbbra is érvényben maradnak:

“(8) Üü-4 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 10,0 m-en belül - legfeljebb egy 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.”

(9) Üü-4 építési övezetben az elő- és hátsókert mérete 10,0 m.”

- A túlzott mértékű beépítés elkerülése végett Üü-4 építési övezetben a következő előírások kerülnek bevezetésre:

„(10) Üü-4 építési övezetben a szintterületi mutató mértéke 0,4.”

„(11) Üü-4 építési övezetben az épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 6,5 métert.”

8. A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT INDOKLÁSA

A módosítással érintett területen egy jezsuita kápolna építése tervezett, amelyet a hatályos településrendezési eszközök jelenleg nem tesznek lehetővé a megengedett legnagyobb épületmagasságra vonatkozó előírások miatt. A módosítási javaslat úgy került kidolgozásra, hogy a 1003 hrsz telken létesíteni tervezett kápolna megépítésére lehetőséget adjon, de a település többi részén a szabályozási előírások nem módosuljanak. Emiatt javasoljuk a 1003 hrsz területet önálló építési övezetbe sorolni. A tervezett kápolna a területen végzett hitéleti tevékenységhez szervesen kapcsolódik, mérete nem túlzó, a telek beerdősült részén, a fák között megbújva tervezik megépíteni. A Téry Ödön utca menti telekrészen végig beerdősült területek húzódnak a módosítással érintett területen. A 10 méteres épületmagasságú kápolna emiatt és a 10 méteres előkert méret miatt sem fog megjelenni a tájképben/településképben, ahogy a már meglévő lelkigyakorlatos ház nagy, 9 méter épületmagasságú épülettömege sem.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Pilisszentkereszt Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A környezeti vizsgálat szükségességéről a beérkezett vélemények birtokában később dönt az Önkormányzat.

IV. MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Pilisszentkereszt Község településrendezési eszközök 1. számú módosítása kapcsán készülő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi részletezettségéről

Hivatkozva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 3/A.§ (1), 3/C.§, 9.§ (4),(6) 16.§ (5-6) előírásaira,

A településrendezési eszközök 1. számú módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarészei a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

- A módosítással érintett terület elhelyezkedése
- A módosítás célja
- A környezet bemutatása
- A terület bemutatása, meglévő állapot, beépítés
- Hatályos településrendezési eszközök
- Korlátozó és védelmi tényezők
- Módosítási javaslat
- A módosítási javaslat indoklása

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A településrendezési eszközök jelen módosítása nem a település egészére készül, ezért a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre - a fenti részletezettséggel - és a szerkezeti összefüggések bemutatásával készül.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, csupán a helyi építési szabályzat egyes előírásai módosulnak. A helyi építési szabályzat módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve a már beépítésre szánt területek megengedett beépíthetőségének intenzitása sem növekszik. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra fejlesztésének újragondolása a módosítás következtében. Ugyancsak nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

Jelen feljegyzést a készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat mellékletének részeként adtam ki, a hivatkozott joghelyek alapján.

Pilisszentkereszt, 2022. június ...

Rózsa Gyöngyvér
főépítész