

MELLÉKLET A 33/2021. (X.26.) Kt. Sz. Határozathoz
PILISSZENTLÁSZLÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

	Főépítési javaslat	Tervjavaslat	Szakmai indokolás
1.	Különleges beépítésre nem szánt turisztikai fogadó terület övezetben (Kbtf) elhelyezhető épületek közül törlésre kerül a szállás jellegű, igazgatási, irodai és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület.	A Kbtf övezetben elhelyezhető épület: a) turisztikai, rekreációs; b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó; rendeltetést tartalmazhat.	A turisztikai fogadóterületen nincs indoka szállás, igazgatási, irodai és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésének.
2.	VT-Z/2 jelű építési övezet kialakítása	Az Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni: a) a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m ² ; b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 16 m; c) a beépítési mód: zárt sorú; d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 80%; e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m; f) a közműellátás mértéke és módja: részleges; g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 10%. h) építési hely: amennyiben a telekmélység nem éri el a 25 métert, akkor a hátsó kert megengedett mérete 0,00 méter, a hátsó kert felé néző homlokzaton új nyílászáró csak abban esetben létesíthető, ha a hátsó telekhatártól számított távolság legalább 3,00 méter. telken belül elhelyezendő személygépkocsik száma: 0%.	A VT-Z/2 jelű övezetben kizárólag önkormányzati ingatlanok találhatóak, melyek fejlesztésének lehetősége indokolja az önálló építési övezet létrehozását.
3.	VT-Z/1 jelű építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének módosítása, valamint annak	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %-ról 50 %-ra módosult. Lakóépület kizárólag a VT-Z/1-ben lehetséges.	A településközpontban településfejlesztési cél több, vegyes rendeltetés megjelenése, erősödése (pl. a helyi lakosság ellátását biztosító kiskereskedelemmel, szolgáltatással összefüggő

	rögzítése, hogy lakóépület kizárólag a Vt-Z/1 jelű övezetben lehetséges.		funkciók megjelenése) A kisméretű telkek kedvezőbb beépíthetőségének biztosítása céljából szükséges a beépítési mérték növelése.
4.	Tölgyfa utca építési határvonal	A szabályozási terven a módosított építési határvonal berajzolásra került, összhangban azzal a településrendezési céllal, hogy a terület beépítésének intenzitása ne nőjön nagy mértékben.	A korábbi rendezési terv által is tartalmazott előírás rajzi megjelenítése, a jogalkalmazás könnyítése érdekében szükséges volt, ez került pontosításra
5.	017 hrsz közút megszüntetése	A szabályozási terven a közterületi jelölés megszüntetésre került.	A közterületként jelölt terület, mint közterület (gyalogút) nem tölti be, és távlatban sem tudja betölteni szerepét, a tényleges domborzati és tulajdoni viszonyok szerint, ezért megszüntetése közérdeket nem sért.
6.	420 hrsz ingatlan Vt övezetből Lf-O/1 övezetbe került	420 hrsz-ú ingatlan a szabályozási terven Lf-O/1 övezetbe került.	Nem indokolt az ingatlant Vt övezetben szabályozni.
7.	Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok kiegészítése	A rendelet 1. mellékletében kiegészítésre került az elővásárlási joggal érintett területek felsorolása és megjelölésre került a településrendezési cél.	Az önkormányzat településrendezési feladatainak megvalósítását szolgáló jogintézmény az elővásárlási jog. Az Étv. 25. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. A rendeletben szükséges felsorolni az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat és az településrendezési célokat.
8.	208 hrsz „kivett közterület” megszüntetése	Szabályozási terven a 208 hrsz közterületi jelölése megszüntetésre került.	Ennek az útszakasznak nincs kiszolgáló úti szerepe, azaz egy telket sem tár fel. Kiszolgáló gyalogútként funkcionál. Ha nincs egyéb szerepe (pl. vízelvezetés), akkor ezen útszakasz közterületi jelölése a rendezési terven megszüntethető.