

**Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának
1/2002. (II. 18.) Öt. r. számú
rendelete
PILISCSABA, „GARANCSLIGET” TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a Szabályozási Tervet.

Helyi Építési Szabályzat

A rendelet hatálya

1. §

A jelen rendelet hatálya a szabályozási tervben meghatározott területre (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak, jelen rendeletnek és a mellékletének megfelelően szabad.
- (2) A szabályozási terv kötelező elemei:
 - a) a kötelezően jelölt telekalakítás,
 - b) az építési övezetek és övezet jellemzői határa,
 - c) építési hely határa,
 - d) be nem építhető terület,
 - e) az út védőtávolsága,
 - f) telepítendő fa,
 - g) tervezési terület határa
- (3) A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók.
- (4) Az építési övezetek, övezetek jelét az önkormányzat saját hatáskörben a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatja.

Telekalakítás

3. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt övezethatárok mentén kötelező telekhatárt kialakítani és a meglévő telekhatárt megtartani.
- (2) Az építési övezetekben a telekalakítás (telekosztás, telekcsoport újraosztás, telekösszevonás) a minimális telekméret betartásával történhet, a szabályozási tervlapon jelölt telekhatárok irányadó jellegűek, a meglévő telekhatárok megszüntethetők.
- (3) A területen nyeles telek nem alakítható ki.

Építési övezet

4. §

KEL-2/SZ2 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban minimum 900 m²-es teleknagyságú, maximum kétlakásos szabadonálló lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.
- (2) Az építési övezet paraméterei
 - a kialakítható legkisebb telekméret: 900 m²
 - a beépítési mód: szabadonálló
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 20%
 - a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,4
 - a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 3,0/5,5 m
 - lejtő felőli megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke: 5,0 m
(Homlokzatmagasság: a homlokzati sík és a tetőszerkezet metszéspontja magassági értéke az eredeti terepszinthez képest.)
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%
 - terepszint alatti építmény: max. a telekterület 25%-a, 1 szint mélységig
- (3) Az építési övezetben
 - az előkert mérete min. 5,0 m
 - az oldalkert mérete min. 3,0 m
 - a hátsókert mérete 6,00 m.
- (4) Az építési övezetben telkenként maximum két lakás építhető.
- (5) A lakóépületeken kívül az építési övezet területén az alábbi funkciók is elhelyezhetők:
 - a) iroda,
 - b) szolgáltatás, vendéglátás
 - c) a lakosság alapvető ellátását szolgáló kiskereskedelem.Ettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet.

- (6) Az építési övezetben megengedett funkciót csak egy, összefüggő tetőszerkezettel rendelkező épülettömegben lehet elhelyezni.
- (7) Az építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékartály-tároló a kerítéssel egybeépítve,
 - kerti építmény, víz- és fürdőmedence,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső.

5. § KEL-2/TH 1 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, maximum hatlakásos szabadonálló lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.
- (2) Az építési övezet paraméterei
- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| – a kialakítható legkisebb telekméret: | 1600 m ² |
| – a beépítési mód: | szabadonálló |
| – a beépítettség legnagyobb mértéke: | 20% |
| – a szintterületi mutató (épület bruttó m ² /telek m ²) megengedett legnagyobb mértéke: | 0,4 |
| – a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: | 3,0/5,5 m |
| – lejtő felőli megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke: | 6,0 m |
| – a zöldfelület legkisebb mértéke: | 60% |
| – terepszint alatti építmény: max. a telekterület 25%-a, 1 szint mélységig | |
- (3) Az építési övezetben
- | | |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| – az előkert mérete | min. 5,0 m |
| – az oldalkert mérete | min. 4,0 m |
| – a hátsókert mérete és az épületek közötti távolság min. | 6,0 m. |
- (4) Az építési övezetben telkenként maximum
- 6 lakás építhető, ha a (T) telekméret $\geq 2400 \text{ m}^2$
 - 4 lakás építhető, ha $2400 \text{ m}^2 \geq 1600 \text{ m}^2$
- (5) Egy épületben maximum 4 lakás helyezhető el, de a bruttó szintterület nem lépheti túl a 600 m²-t.
- (6) A lakóépületeken kívül az építési övezet területén az alábbi funkciók is elhelyezhetők:
- iroda,
 - szolgáltatás, vendéglátás
 - a lakosság alapvető ellátását szolgáló kiskereskedelem.

Ettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet.

- (7) Az építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló a kerítéssel egybeépítve,
 - c) kerti építmény, víz- és fürdőmedence,
 - d) kerti épített tűzrakóhely,
 - g) kerti lugas legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - f) kerti szabadlépcső.

6. §

KEL-2/INT jelű építési övezet

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban a lakóterület ellátásához szükséges alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló része.
- (2) Az építési övezet paraméterei
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| – a kialakítható legkisebb telekméret: | 900 m ² |
| – a beépítési mód: | szabadonálló |
| – a beépítettség legnagyobb mértéke: | 30% |
| – a szintterületi mutató (épület bruttó m ² /telek m ²) megengedett legnagyobb mértéke: | 0,5 |
| – a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: | 3,0/5,5 m |
| – megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értéke: | 5,0 m |
| – a zöldfelület legkisebb mértéke: | 60% |
| – terepszint alatti építmény: max. a telekterület 25%-a, 1 szint mélységig | |
- (3) Az építési övezet területén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, a földszint kivételével lakás helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló a kerítéssel egybeépítve,
 - c) kerti építmény, víz- és fürdőmedence,
 - d) kerti épített tűzrakóhely,
 - g) kerti lugas legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - f) kerti szabadlépcső.
- (5) Az építési övezetben, ahol nincs építési hely jelölve:
- az előkert mérete min. 5,0 m
 - az oldalkert mérete min. 3,0 m
 - a hátsókert mérete min. 6,0 m
- ahol építési hely feltüntetésre került, ott azon belül lehet épületet elhelyezni.

7. §
Az építési övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések

- (1) A területen csak csak áttört kerítés építhető.
- (2) A részben terepbe süllyesztett szinteknél a lejtő felőli homlokzaton a többi szinthez képest más anyag és/vagy szín használata kötelező.
- (3) Az építési engedélyezési kérelemhez a (2) bekezdés előírását alátámasztó munkarészekkel színezési tervet kell készíteni.
- (4) Az építési övezetekben csak magastetős épület építhető, melynek hajlásszöge 20-45° közötti lehet.
- (5) A természetes terepfelszínbe történő bevágás/feltöltés mértéke nem haladhatja meg az 1,5 métert, azaz az egyes támfalak és rézsűk magassága legfeljebb 1,5 méter lehet. Ettől eltérni csak indokolt esetben, a szomszédos telek figyelembevételével, elvi építési engedélykérelemmel lehet.
- (6) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban való, 1,5 métert meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

Övezetek

8. §
E/2 jelű övezet

- (1) Az övezet területén épület és építmény nem helyezhető el.
- (2) Az övezetbe tartozó erdők elsődleges rendeltetése - egészségügyi-szociális, turisztikai.

9. §
K jelű övezet

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Közlekedés

10. §

- (1) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (2) Az 1104. számú országos közútra vonatkozó előírások, valamint a védőtávolságán belül előírt területhasználati korlátok:
 - a) Az országos közút tervezési osztályba sorolását a közút kezelője határozza meg. Jelenleg II. rendű főút (összekötő út), tervezési osztályba sorolása ME-07-3713: 1994 szerint K.II.b.- B.II.
 - b) Az országos közút külterületi szakaszának védőtávolsága az úttengelytől mért 50-50 m széles területsáv, melyen belül építmény, valamint reklámhordozó csak közútkezelői hozzájárulással helyezhető el. Általánosan kerítés 20 m-nél, épület 30 m-nél jobban nem közelítheti meg az úttengelyt.
 - c) Közművek belterületi szakaszon a 9004/1982. számú KPM-IPM együttes rendelete, az MSZ 7487/3-80 és az MSZ 7487/2-80 számú szakági szabványoknak megfelelően helyezhetők el. Közművek külterületi szakaszon csak az út területén kívül helyezhetők el.
- (3) A 2717 hrsz-ú közterület 1104 sz. összekötő út – 2881 hrsz. közterület közötti szakasza gyűjtő út, tervezési osztályba sorolása az ME-07-3713: 1994 szerint B.III.a.
- (4) A 2717 hrsz-ú közterület 2881 hrsz. közterület – 2722 hrsz-ú építési telek közötti szakasza, 2725, 2743, 2765 hrsz-ú közterületek lakó utak, tervezési osztályba sorolásuk az ME-07-3713: 1994 szerint B.III. b.
- (5) A 2765 hrsz-ú közterület (lakó utca) és az 1104 számú összekötő út között közvetlen forgalmi kapcsolat nem alakítható ki. A 2763 hrsz-ú közterület (lakóutca) és az 1104 számú összekötőút között balesetbiztonsági szempontból a fényhatások elválasztását biztosítani kell (fénytörő, háló, növényzet).
- (6) A 2747, 2774 hrsz-ú közterületek gyalogos utak, tervezési osztályba sorolásuk az ME-07-3713: 1994 szerint B.IV.a.
- (7) A közutak mellett kétoldali fasor telepítése kötelező, a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével.
- (8) Az építési telek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozó és rakodó helyeket telken belül kell kialakítani a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet – OTÉK – 42. §-ának alapján.

Közművek

11. §

- (1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.
- (2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
- (3) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (4) A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza, amelyből a vizsgált területen az alábbi méretű vezetékeket érinti
Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől:
DN 300 mm-ig 3,0 m

Vízvezetés épülettől:

- gravitációs csatornánál: 3,0 m
Távközlés épülettől. 1,0 m

- (5) A körzeti gázellátórendszerek esetében az MSZ 7048-as számú szabvány előírásai a mértékadók:

| <i>Nyomásfokozat</i> | <i>I. kategóriájú épülettől</i> | <i>II. kategóriájú épülettől</i> | <i>üreges, túlnyomás nélküli</i> |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| középnomás max. Ø 90 | 4 m (3m) | 3 m (2 m) | |

A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak.

- (6) A 11/1984.(VIII.22.) Ip.M. rendelet alapján a 20 kV szabadvezeték biztonsági övezete a szélső nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mérve 5 m.
A biztonsági övezeten belüli építési tevékenységet a hálózat üzemeltetőjével egyeztetni kell.
- (7) Az ELMŰ Rt. Ágazati előírása szerint a távvezeték szélső szálának 2,5 m-re kell lenni az építési telek vele párhuzamos oldaltól.
- (8) Közcsatornába a vízminőséget illetően csak a 4-1984. (II.7.) OVH rendelet előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.
- (9) A megépült szennyvízátelövő kapacitását felül kell vizsgálni, a megnövekedett szennyvízmennyiség átemelésére fel kell bővíteni.

Zöldfelületek

12. §

- (1) Az építkezések megkezdése előtt a termőföld szakszerű letermeléséről, deponálásáról és az építés befejezése után a telken belüli elterítésről gondoskodni kell. A termőföld maximum egy évig deponálható.
- (2) A tervezési területen található utak kétoldalt fásítandók, utcánként azonos korú és fajtájú egyedek 8-8 méterenkénti telepítésével.
- (3) Parkolók csak fásítottan alakíthatók ki, négy beállóhelyenként egy közepes vagy nagy lombkoronájú fa telepítendő.
- (4) Az előírt zöldfelületek legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (5) Az építési engedély kérelem részeként komplex kertépítészeti tervet kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell a tereprendezési, kertépítészeti és növénykiültetési tervet, valamint a terület-kimutatást a zöldfelületi minimum teljesülésének alátámasztására.

Környezetvédelem

13. §

- (1) A tervezési terület a 4/1986. (VI.2.) OKTH rendelet alapján a Védett I. levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik, melyre az MSZ 21854 szabványban foglalt határértékek betartása kötelező az 5/1990. (XII.6.) NM rendelete alapján.
- (2) A terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet alapján, melynek előírásai betartandók.
- (3) A területen, zajvédelmi szempontból a 4/1984. (I.23.) EüM. rendelet 2. kategóriájának (lakóterület és intézményterült laza beépítéssel) határértékei tartandók be.
- (4) A közcatornába vezetett szennyvíz minőségének a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határértékeit kell kielégítenie.
- (5) Határértéket meghaladó környezetterheléssel (zaj-, rezgés-, légszennyezés) járó tevékenység a területen nem végezhető.
- (6) A terület beépítésével párhuzamosan a kommunális hulladék gyűjtésének és elszállításának rendszere kialakítandó.
- (7) Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.

- (8) A területen feltöltésre szánt anyag hulladék, illetve talajra és talajvízre veszélyes anyag nem lehet. A feltöltésre szánt anyagot az illetékes környezetvédelmi és talajvédelmi szakhatóság előzetes véleménye alapján lehet felhasználni.
- (9) A 12 %-ot meghaladó lejtésű területeken, a pinceszinttel létesülő épületek, vagy terepszint alatti építmények építési engedély kérelméhez talajmechanikai vizsgálat benyújtása szükséges.

Egyéb rendelkezések

14. §

Jelen rendelet hatálybalépítésével egyidejűleg Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának 10/1998.(VIII.25.) Öt.r. számú rendelete a helyi építési szabályzatról a területre vonatkozóan hatályát veszti.

Hatálybaléptetés

15. §

Jelen rendelet 2002 év február hó 20. napján lép hatályba.

Licskai Imre
jegyző

Hársvölgyi Albert
polgármester

A rendelet hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel kihirdetve:
Piliscsaba, 2002. február 18.

Licskai Imre
jegyző