

**Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának
2/2002. (II. 18.) Öt. r. számú
rendelete
PILISCSABA, „GARANCSLEJTŐ” TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 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 tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) az építési övezet és övezet jellemzőit,
 - b) a szabályozási vonalat,
 - c) a kötelezően jelölt telekalakítást,
 - d) a beépítés kötelező elemeit,
 - e) a zöldfelület kialakításának kötelező elemeit,
 - (6) a környezetvédelmi kötelező elemeket,
 - (7) a 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 az övezethatárok mentén kötelezően kialakítandó telekhatárként szereplő telekhatárokat a szabályozási tervnek megfelelően kell kialakítani.
- (2) A KEL-2/SZ2 jelű építési övezetben a telekalakítás (pl. telekosztás, telekcsoport újraosztás, telekösszevonás) a minimális telekméret betartásával történhet, a szabályozási tervlapon jelölt telekhatárok irányadó jellegűek.

Építési övezet

4. §

KEL-2/SZ2 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban a minimum 1200 m²-es teleknagyságú szabadonálló lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.
- (2) Az építési övezet paraméterei
 - a kialakítható legkisebb telekméret: 1200 m²
 - a beépítési mód: szabadonálló
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 20%
 - a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,50
 - a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 3,0/4,5 m
 - 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 min. 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 építmény valamennyi homlokzatának függőleges vetületi felülete nem lehet kisebb 2,0 m-nél.
- (7) Az építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékartály-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 övezetre vonatkozó egyéb rendelkezések

- (1) A területen 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 munkarészeként 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.
- (7) Az építési övezetben megengedett funkciót csak összefüggő tetőszerkezettel rendelkező épülettömegben lehet elhelyezni.
- (8) Az építési övezetben a be nem építhető területként jelölt sávon épület nem helyezhető el.
- (9) Az épület és épületrészek lefedésére nem alkalmazható: hullámpala, műanyag-, palafedés; a fedések színe csak a vörös és a barna árnyalatai lehetnek.
- (10) Külső homlokzat felületképzése lehet burkolt vagy vakolt homlokzat. Burkolat lehet: természetes kő, téglá, fa anyagból. Vakolat esetén a fehér és sárga színárnyalatai alkalmazandók.

- (11) A közvilágítás oszlopait a terület sziluettérzékenysége miatt betonból nem lehet építeni.

Övezet

6. §

E/1 jelű övezet

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

7. §

M/1 jelű övezet

- (1) Az övezet területén épület és építmény nem helyezhető el.
- (2) A választott agrotechnika a tájvédelmi, terep- és talajviszonyoknak megfelelő legyen.
- (3) Csak a lejtő irányára merőleges művelési mód engedélyezhető.

8. §

K jelű övezet

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

9. §

- (1) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (2) A közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (3) Belterületen a 16,0 m szabályozási szélességgel kialakított közterület gyűjtőtűt, tervezési osztályba sorolása B.III.a. Külterületen mellékút, tervezési osztályba sorolása K.III.b.
- (4) Belterületen a 14,0 m szabályozási szélességgel kialakított közterületek lakóutak, tervezési osztályba sorolásuk B.III.b.
Külterületen mellékutak, tervezési osztályba sorolásuk K.III.c.
- (5) A belterületen 9,6 és 6,0 m szabályozási szélességgel kialakított közterületek gyalogos utak, tervezési osztályba sorolásuk B. IV.a.

- (6) Közműhálózatok építése (és tervezése) csak jóváhagyott útépítési engedélyezési tervek figyelembevételével történhet.
A közműhálózatok építésekor a jóváhagyott útépítési terveknek megfelelően ki kell alakítani a közlekedési pályák tervezett földműveit.
- (7) A belterületi lakóutak és gyűjtőutak mellett kétoldali fasor telepítése kötelező, a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével.
- (8) A gépjárművek elhelyezését a vonatkozó előírások szerinti módon és mennyiségben kell biztosítani.

Közművek

10. §

- (1) A tervezési területen csak teljes közművesítés esetén lehet új építményt elhelyezni.
- (2) A villamosenergia és a távközlés rendszereit a terület sziluettérzékenysége miatt földkábelként kell kialakítani.
- (6) A terület beépítése előtt az alábbi alapközműveket meg kell építeni:
 - Vízellátás alapfeltétele a Garancsliget területen lévő nyomásfokozó gépház a Garancstető ellátására is megfelelő szivattyúkapacitás biztosítása.
 - Szennyvízelvezetés alapfeltétele:
 - A település központi szennyvízátemelőjét tehermentesítő Árok utca - Garancsi utca találkozásánál tervezett szennyvízátemelő, valamint az átemelő és tisztítótelep közötti szennyvíznyomócső megépítése.
 - A terület déli, délkeleti felének szennyvízelvezetéséhez meg kell építeni a tervezett szennyvízátemelőt, és az átemelőtől a gravitációs hálózati szennyvíznyomócsövet.
 - A településen lévő leterhelt középnyomású hálózat miatt a gerincvezeték tehermentesítését az I. ütem megépítésével egy időben kell megoldani. A tehermentesítő DN 160 KPE méretű vezeték az Egyetem utca - Kenderesi út térségétől ki kell építeni a „Szállás” területén keresztül a 10. sz. főútig. A szükséges nyomvonal biztosítására az érintett közterületet ki kell szabályozni.

Zöldfelületek

11. §

- (1) Az építési övezetben 150 m²-enként legalább egy nagy vagy közepes koronájú lombos fát kell telepíteni.
- (2) A kialakítandó zöldfelület minimum 30%-án háromszintes (lombkorona-, cserje- és gyepszint) növényállomány kialakítása kötelező.
- (3) A belterületen kialakítandó utak kétoldalt fásítandók honos fajok vagy azok kertészeti változatainak 8-8 méterenkénti telepítésével. Utcánként azonos korú fajtájú egyedeket kell telepíteni.
- (4) 8 férőhelyű, vagy annál nagyobb felszíni parkoló csak fásítottan alakítható ki, minimálisan négy parkoló-állásonként egy közepes vagy nagy lombkoronájú fa telepítésével.
- (5) A beépítésre kerülő területeken a munkavégzés során a felső humuszos talaj szintet külön kell letermelni és deponálni, majd telken belül zöldfelületek kialakítására felhasználni. A talaj maximum egy évig deponálható.
- (6) Az E/2 jelű övezet területén a csereerdőkbe a település közigazgatási területén található erdők üzemterveiben szereplő honos fafajok telepítendőek.

Környezetvédelem

12. §

- (1) A szabályozási terv területén a „Védett I.” Levegőtisztaság védelmi kategória határértékei betartandók. A szennyező anyagokra vonatkozó emissziós és immisziós határértékek túllépését okozó új létesítmény elhelyezése illetve ilyenek üzemeltetése tilos.
- (2) Az élővízbe vezetett csapadékvíz minősége feleljen meg a 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés határértékeinek, illetve a mindenkor vonatkozó ágazati előírásoknak.
- (3) A csapadékvíz-elvezetésére, útépítésre egységes tervet kell készíteni, melyet az illetékes környezetvédelmi hatósággal véleményeztetni kell.
- (4) A területen kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (5) Új létesítmény a 4/1984. EüM sz. zajvédelmi rendelet területhasználatra vonatkozó „Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel” kategória határértékeinek túllépésével nem helyezhető el.
- (6) A terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület, amelyre a 33/2000. (III. 27.) Korm. rendelet előírásai érvényesek.

Egyéb rendelkezések

13. §

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

Hatálybaléptetés

14. §

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