

**Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának
10/2001. (IX.24.) Öt.r.számú
r e n d e l e t e
a Hosszúret, Vár utca 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. § (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket és területet kialakítani, 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) a szabályozási vonalat,
 - b) az építési övezet és övezet jellemzőit,
 - c) a beépítés kötelező elemeit,
 - d) a kötelezően jelölt telekalakítást,
 - e) a megszüntető jelet,
 - f) a zöldfelület kialakításának kötelező elemeit.
- (3) A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók.

- (4)(4) Az építési övezetek, övezetek jelét az önkormányzat saját hatáskörben a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatja.

Telekalakítás

3.§

- (1) A szabályozási tervlapon a kötelezően kialakítandó telekhatárként szereplő telekhatárokat a szabályozási tervnek megfelelően kell kialakítani.
- (2) A KEL-1/SZÍ; KG/2; KG/3 jelű építési övezetben a telekalakítás (telekosztás, teleksoport újraosztás, telekösszevonás) a minimális (és maximális) telekméret betartásával történhet, a szabályozási tervlapon jelölt telekhatárok irányadó jellegűek.
- (3) A KG/3 jelű építési övezetben a telekalakításnál az új telekhatár csak a meglévő telekhatárral párhuzamosan történhet.

Építési övezet

4.§

KEL-1/SZ1 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület intenzív, szabadonálló beépítésű családiházak lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.
- (2) A lakóépületeken kívül az építési övezet területén az alábbi funkciók is elhelyezhetők:
- a) iroda,
 - b) szolgáltatás,
 - c) a lakosság alapvető ellátását szolgáló kiskereskedelem.
- Ettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az építési övezet területén maximum 6 lakásos épület építhető.
- (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 övezet területén új épület csak teljesen közművesített telken építhető.

(6) 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: 0,5
- a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 3,0/5,5 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, I szint mélységig

(7) Az építési övezetben

- az előkert mérete min. 5,0 m
- az oldalkert mérete min. 3,0 m
- a hátsókert mérete min. 6,0 m.

5.§

KV/1 jelű építési övezet

(1) Az építési övezet a központi vegyes terület elsősorban az alapfokú ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető funkciók köre:

- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- b) vendéglátó épület,
- c) közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- d) oktatási, szociális épület,
- e) sportépítmény.

(3) Az építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló a kerítéssel egybeépítve,
- c) kerti építmény, víz- és fürdőmedence, /
- d) kerti épített tűzrakóhely,
- e) kerti lugas legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
- f) kerti szabadlépcső,
- g) legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezet paraméterei:

- a kialakítható legkisebb telekméret: 3.000 m²
- a beépítési mód: szabadonálló

- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,7
- a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 4,0/7,5 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, de min. a be nem épített terület 50%-a
- terepszint alatti építmény a telekterület max. 20%-án építhető, 1 szint mélységig

(5) Az építési helyet a szabályozási terv jelöli.

6.§ KG/2 jelű építési övezet

(1) Az építési övezet területén a kereskedelmi-, szolgáltató-gazdasági célú terület elsősorban minimum 2000 m²-es telket igénylő épületek elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető funkciók köre:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) sportlétesítmény.

(3) Az építési övezet paraméterei:

- a kialakítható legkisebb telekméret: 2.000 m²
- a kialakítható legnagyobb telekméret: 7.000 m²
- minimális telekszélesség: 30,0 m
- a beépítési mód: szabadonálló
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 35%
- a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,7
- a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 4,0/7,0 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- terepszint alatti építmény a telekterület max. 20%-án építhető, 1 szint mélységig

(4) Az építési övezetben lapostető építése esetén a tetőfelület 60%-a extenzív zöldtetőként alakítandó ki.

7.§ KG/3 jelű építési övezet

(1) Az építési övezet területén a kereskedelmi-, szolgáltató-gazdasági célú terület elsősorban minimum 3000 m²-es telket igénylő épületek elhelyezésére szolgáló része.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető funkciók köre:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.

- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) sportlétesítmény.

(3) Az építési övezet paraméterei:

- a kialakítható legkisebb telekméret: 3.000 m²
- minimális telekszélesség: 30,0 m
- a beépítési mód: szabadonálló
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 35%
- a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,7
- a megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 4,0/7,0 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- terepszint alatti építmény a telekterület max. 20%-án építhető, 1 szint mélységig

(4) Az építési övezetben lapostető építése esetén a tetőfelület 60%-a extenzív zöldtetőként alakítandó ki.

(5) Az építési övezetben

- amennyiben a szabályozási tervlap nem jelöl építési helyet:
 - az előkert mérete min. 5,0 m
 - az oldalkert mérete min. 4, 0 m
 - a hátsókert mérete min. 7, 5 m.
- amennyiben a szabályozási tervlap jelöl építési helyet: épületet ezen belül kell elhelyezni a minimum 4, 0 m-es oldalkert betartásával.

8.§

H/1 jelű építési övezet

(1) Az építési övezet területén, a különleges területen belül a települési folyékony hulladék tisztítását szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(2) A Szennyvíztisztító telep lakóterülettől mért védőtávolsága 5000 m³/ó kapacitásig 150 m. Az üzemeltetést a kategóriának megfelelő színvonalon kell tartani, nyitott iszapkezelés nélkül.

(3) Az építési övezet paraméterei:

- a kialakítható legkisebb telekméret: 5.000 m²
- a beépítési mód: szabadonálló
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,7
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

- terepszint alatti építmény, a telekterület max. 20%-án építhető, 1 szint mélységig

9.§ H/2 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezet területén a települési folyékony hulladék továbbítására szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén csak zaj és bűz elleni védelemmel ellátott létesítmény építhető.
- (3) Az építési övezet paraméterei:
 - a kialakítható legkisebb telekméret: 250 m²
 - a beépítési mód: szabadonálló
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
 - a szintterületi mutató (épület bruttó m²/telek m²) megengedett legnagyobb mértéke: 0,7
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
 - terepszint alatti építmény, a telekterület max. 20%-án építhető, 1 szint mélységig

Övezetek 10. § K jelű övezet

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és 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.

11. § 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.

12. § F/1 jelű övezet

- (1) Az övezetbe az egyéb területek közül a vízfolyások területe (telke) tartozik.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) A Kenyérmezői-patak rendezésére a 17. § (8), (9) bek. vonatkozik.

13. § Közlekedés

(1) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(2) A 10. sz. országos közútra vonatkozó előírások, valamint a védőtávolságán belül előírt területhasználati korlátok:

- a) Az országos közút tervezési osztályba sorolását a közút kezelője határozza meg. I. rendű főút, tervezési osztályba sorolása K.I.c.
- b) Az országos közút külterületi szakaszának védőtávolsága az úttengelytől mért 100 m széles területsáv, melyen belül építmény, valamint reklámhordozó csak közútkezelői hozzájárulással helyezhető el. Kerítés 30 m-nél, épület 50 m-nél jobban nem közelítheti meg az úttengelyt. Az országos közút védőtávolsága, a kerítés és az épület elhelyezésének határa a szabályozási tervlapon van feltüntetve.
- c) Közművek belterületi szakaszon a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelően helyezhetők el. Közművek külterületi szakaszon csak az út területén kívül helyezhetők el.
- d) Külterületi szakaszon új útcsatlakozás közvetlen ingatlankiszolgálás céljára nem létesíthető.

(3) Az 1104 sz. országos közútra vonatkozó előírások, valamint a védőtávolságán belül előírt területhasználati korlátok:

- a) Az országos közút tervezési osztályba sorolást a közút kezelője határozza meg. II. rendű főút (összekötő út), tervezési osztályba sorolása 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. Az országos közút védőtávolsága a szabályozási tervlapon van feltüntetve. Általánosan kerítés 20 m-nél, épület 30 m-nél jobban nem közelítheti meg az úttengelyt.
- c) Közművek belterületi szakaszon a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelően helyezhetők el. Közművek külterületi szakaszon csak az út területén kívül helyezhetők el.
- d) Külterületi szakaszon új útcsatlakozás közvetlen ingatlan kiszolgálás céljára nem létesíthető.

(4) A Hosszúréti vállalkozási terület és a Vár utca környéke településrész közlekedési hálózatára vonatkozó előírások:

- a) A belterületen 18 m szabályozási szélességgel kialakított közterület gyűjtőút, tervezési osztályba sorolása B.III.a.

- b) A belterületen 14 m szabályozási szélességgel kialakított közterület lakóút, tervezési osztályba sorolása B.III.b.
- (5) A közterületekre vonatkozó útépitési tervek elkészítésének és jóváhagyásának meg kell előznie a terület közművesítését (tervezést és építést).
- (6) Az építési telkek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozó- és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.

14. § Zöldfelületek

- (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 közutak kétoldalt fásítandók, a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével, 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 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- (5) A 10 cm-t meghaladó törzsátmérőjű fák kivágása esetén azok pótlásáról gondoskodni kell, telken belül a törzsátmérő mértékéig.

15. § Környezetvédelem

- (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) Piliscsaba a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján, melynek előírásai betartandók.
- (3) A területen a 4/1984. (I. 23.) EüM. rendelet 2. kategóriájának (lakóterület és intézményterület laza beépítéssel) határértékei tartandók be a KEL-1/SZÍ jelű övezetben. A többi övezetben a 4. kategória (iparterület lakóépületekkel és intézményekkel vegyesen) kategória határértékei tartandók be.

- (4) Határértéket meghaladó környezetterheléssel (zaj-, rezgés-, légszennyezés) járó tevékenység a területen nem végezhető.
- (5) A terület beépítésével párhuzamosan a kommunális hulladék gyűjtésének és elszállításának rendszere kialakítandó.
- (6) Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tarolás 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.
- (7) A területen feltöltésre szánt anyag hulladék, illetve talaj- és talajvízre veszélyes anyag nem lehet. A feltöltésre szánt anyagot előzetesen véleményeztetni kell az illetékes talajvédelmi és környezetvédelmi hatósággal.
- (8) A területen található hulladéklerakatokat fel kell számolni a feltöltés megkezdése előtt.
- (9) Építési munkák során előkerülő talajszennyező anyagot, szennyezett talajt az építetőnek - az illetékes szakhatóságok elvárásai szerint - be kell vizsgáltatnia. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően kell eljárni az elszállíttatás és az ártalmatlaníttatás során.

16. § Közművek

- (1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.
- (2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetési 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 Kenyérmezői-patak rendezését, a teljes Piliscsabai vízgyűjtőterület távlati beépítéseinek figyelembevételével kell elvégezni a Garancsi útig, de legalább a 18+700 meder szelvényig.
A rendezett meder fenékszintjét vízrendezési terv szerint le kell mélyíteni a 18+700-as szelvényben a 015/1 hrsz.-ú terület ármentesítése érdekében.
- (5) A rendezett patak mindkét partétől 4-4 m fenntartási sávot szabadon kell hagyni, amely sávban út vezethető, de a partétől mért 2 m-en belül közművezeték nem létesíthető.
- (6) A patak árterének hasznosítása csak a vízrendezési szempontok szerint a teljes területre kiterjedően megtervezett feltöltés után lehetséges. Az árterén történő feltöltés

engedélyköteles tevékenység, amely építési engedélynek tartalmaznia kell a KDV VÍZIG szakhatósági állásfoglalását.

- (7) A 10. sz. út és Vár utca vonala közötti völgy a Kenyérmezői-patak ártere, amelynek hasznosítására csak az előző három pontban foglaltak megvalósítása után adható ki építési engedély.
- (8) A Fő u. 196. számú 015/6 hrsz.-ú és 015/4 hrsz.-ú telken csapadékvíz-elvezető árok részére szolgalmi jogos átvezetést kell biztosítani.

17. § Beültetési kötelezettség

- (1) A 015/9-015/31 hrsz.-ú telkeken a 10. számú főútvonal széle és a kialakítandó kerítés között 20 méter szélességben, valamint a H/1 jelű építési övezet területén a telekhatáron 5 méter szélességben védőzöldsáv telepítése kötelező. A zöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén köteles eltelepíteni és fenntartani.
- (2) A védőzöldsáv - tájépítész vagy erdész szakember által elkészített tervét (a közművek helyzete és azok védőtávolságának figyelembevételével) az építési engedélykérelem részeként be kell nyújtani.
- (3) A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növényzet eltelepítése.
- (4) A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt védőzöldsáv területe a minimális zöldfelületi arány értékébe beleszámít.

18. § Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatálybalépítésével egyidejűleg Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának 10/1998. (VIII. 25.) Öt.r. számú rendelete a helyi építési szabályzatról a területre vonatkozóan hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet 2001. év szeptember hó 24. napján lép hatályba.

[Handwritten signature]

polgármester



[Handwritten signature]

jegyző

