

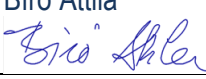
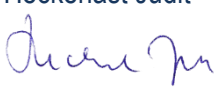
PILISCSABA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
RÉSZTERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. REND. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2 0 1 9 . N o v e m b e r H Ó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z. É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közműtervezés/konzultáció	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	okl. településtervező

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. út. 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-70/943-6246

Tervszám: 40/2019– E
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41. § szerint Egyszerűsített eljárás

2019. november hó

BEVEZETŐ

Piliscsaba Város Képviselő-testülete a 203/2019. (IX. 10.) számú határozatával döntött Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek (TRE) részleges módosításáról, az alábbi részterületek vonatkozásában:

1. Magdolna-völgy 3118 hrsz-ú terület,
2. Piliscsaba 02/7 hrsz-ú terület,
3. Piliscsaba, Templom tér 1873 hrsz-ú és az 1874 hrsz-ú területek,
4. Piliscsaba 029 hrsz-ú, 030/1 hrsz-ú, 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9 hrsz-ú területek



A településrendezési eszközök módosítása (településszerkezeti terv -TSZT, helyi építési szabályzat - HÉSZ és szabályozási tervlap - SZT) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban készül.

A TSZT, HÉSZ és SZT módosítását Piliscsaba Város Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti.

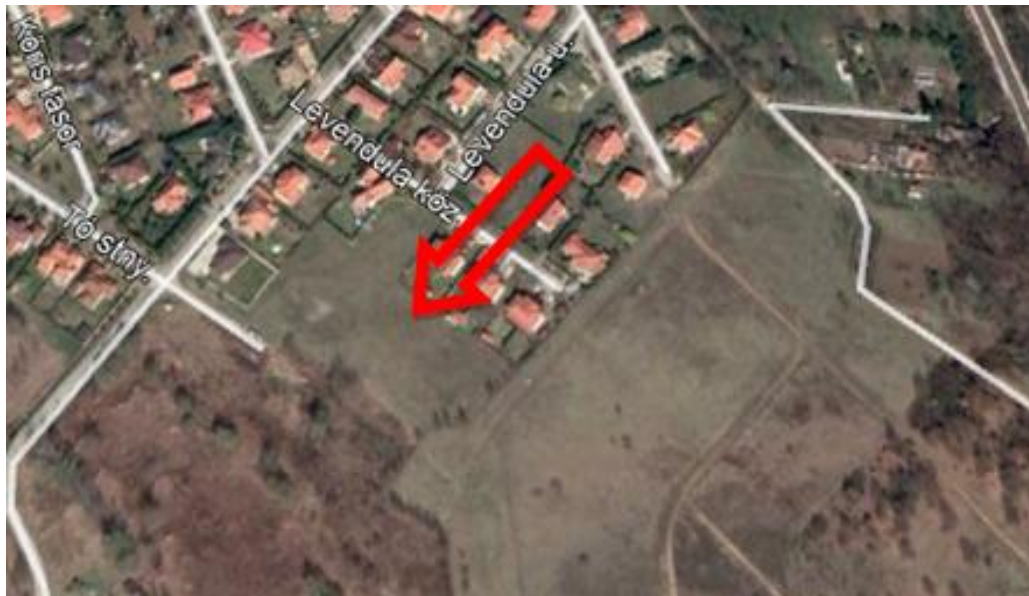
A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló (5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendelete szerint történik, összhangban a 314/2012. (X. 8.) Korm. rendelet 29. és 29/A. §-aival.

Fentiek értelmében jelen tervmódosítás során, Piliscsaba Város hatályos Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosításra kerül. A jóváhagyott terv Piliscsaba településrendezési eszközeibe beépítésre kerül.

1. MAGDOLNA-VÖLGY 3118 HRSZ TERÜLET

A Magdolna-völgy területrésznak a keleti részén, a Tó sétány és a 3390 hrsz-ú út kereszteződésénél a 3118 hrsz-ú ingatlanon, kertvárosias lakóterület fejlesztés megvalósítását tervezik.

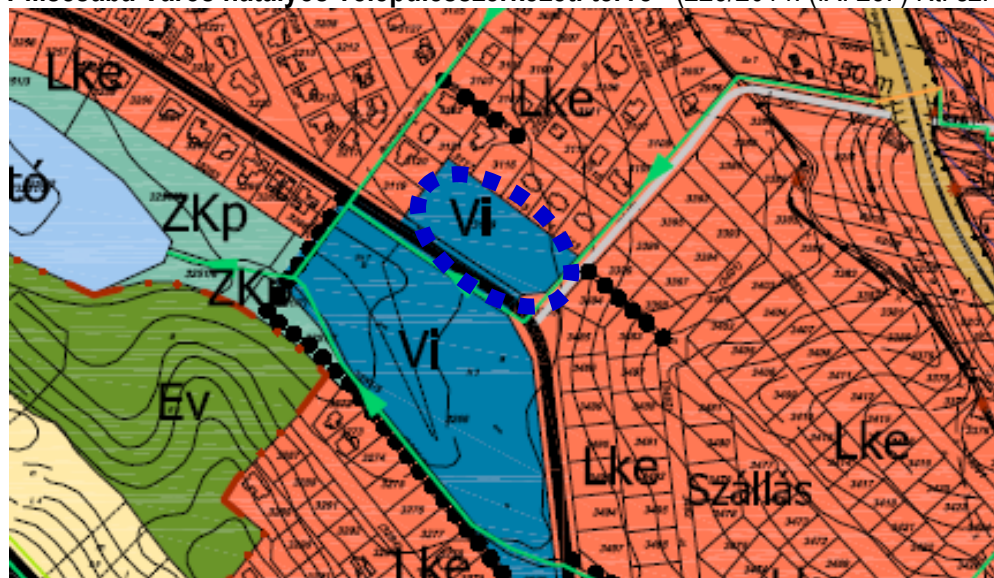
Az ingatlan jelenleg Piliscsaba Településrendezési Eszközeiben, intézményi vegyes területként, Vi/a építési övezeti besorolással szerepel. Az érintett ingatlan az Adatnet Adatszolgáltató és Reklám Kft. tulajdonát képezi. A terület tulajdonosa a telek hasznosítását a szomszédos területen lévő családiházas beépítésekhez kapcsolódva, kertvárosias lakóterület kívánja megvalósítani, a terület mellett lévő, Lke-2/a építési övezetbe történő átminősítéssel, 5 db építési teleket kíván kialakítani, a 6993 m² területnagyságú ingatlanon.



A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása keretében, kertvárosias lakóterület (Lke) és a szabályozási terv (SZT) módosítása keretében, az építési övezet lakóterületi átsorolása kertvárosias lakóterületté (Lke-2/a), a jelenlegi intézményi vegyes (Vi/a) építési övezetből.

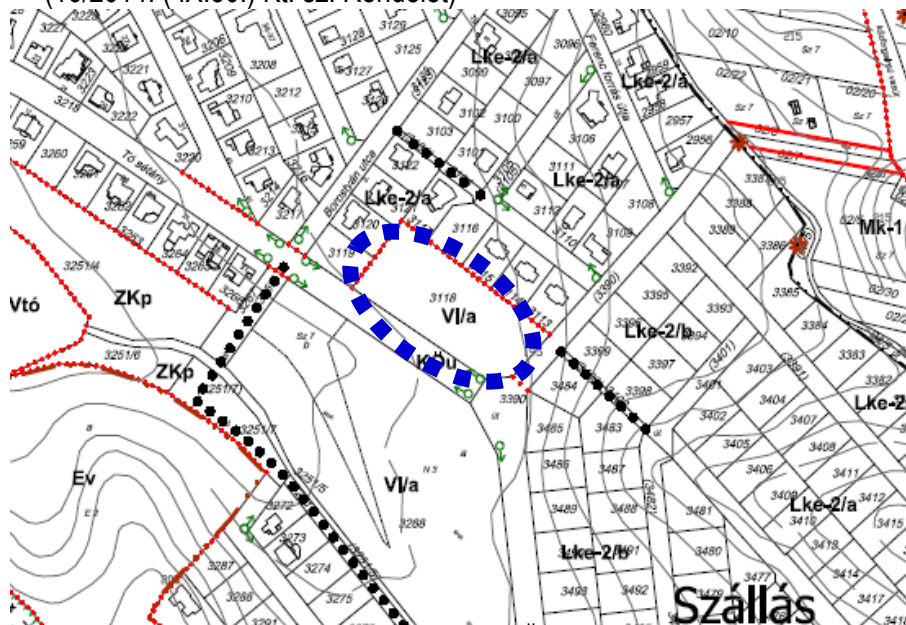
A telekre és környezetére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

Piliscsaba Város hatályos Településszerkezeti terve (225/2014. (IX. 25.) Kt. sz. határozat):



Az érintett 3118 hrsz-ú telek Településszerkezeti terven lévő besorolása, a Magdolna-völgy keleti részén, beépítésre szánt, intézményi vegyes területfelhasználású terület (Vi). A területet kertvárosias lakóterületek határolják, (Lke), déli oldalán pedig vegyes terület intézményi területe (Vi).

B) Piliscsaba hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete:
(16/2014. (IX.30.) Kt. sz. Rendelet)



A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSz), a 3118 hrsz-ú területet vegyes intézményi terület (Vi/a) építési övezetben szerepelteti, az alábbi rendeltetésekkel:

A Vi/a építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

- „(3) A **Vi/a** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) oktatási, szociális
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - d) lakó - földszint kivételével a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - e) sport rendeltetés.

6.sz. táblázat

a) Intézményi vegyes terület építési övezetei		Mértékegység	Vi/a	Vi/b	Vi/c	Vi/d	Vi/e	Vi/f	Vi/g	Vi/h
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	4000	3000	3000	50 000	1 000	1 000	2 000	1200
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	O	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30	30	30	30	30	30	30
A megengedett épületmagasság legnagyobb		m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,0
Beépíthetőség közműellátás			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes

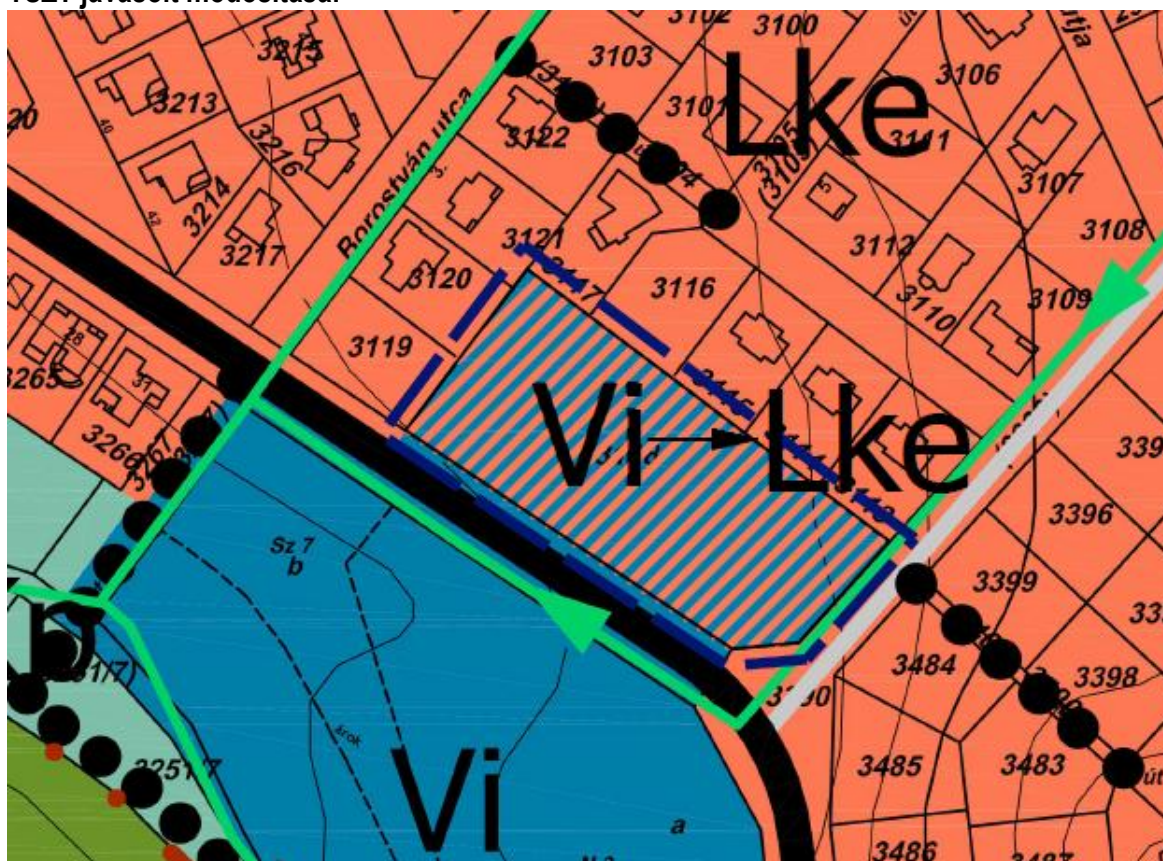
mértéke									
Zöldfelület legkisebb mértéke	%	50	40	40	50	35	40	50	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	35	35	35	35	35	35	35	35
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m ² telek m ²	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6

SZ Szabadonálló
O Oldalhatáron álló

▪ **A településszerkezeti tervben (TSZT) az alábbi módosítás szükséges:**

A 3118 hrsz-ú terület jelenlegi vegyes- intézményi terület (Vi/a) területfelhasználását, módosítani szükséges kertvárosias lakóterületi (Lke) területfelhasználásra, a terület környezetében lévőkhöz illeszkedve.

TSZT javasolt módosítása:



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési részterülete
- építési övezet / övezet jele
- Lke kertvárosias lakóterület
- Vi intézményi vegyes terület

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírásai nem módosulnak, a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:

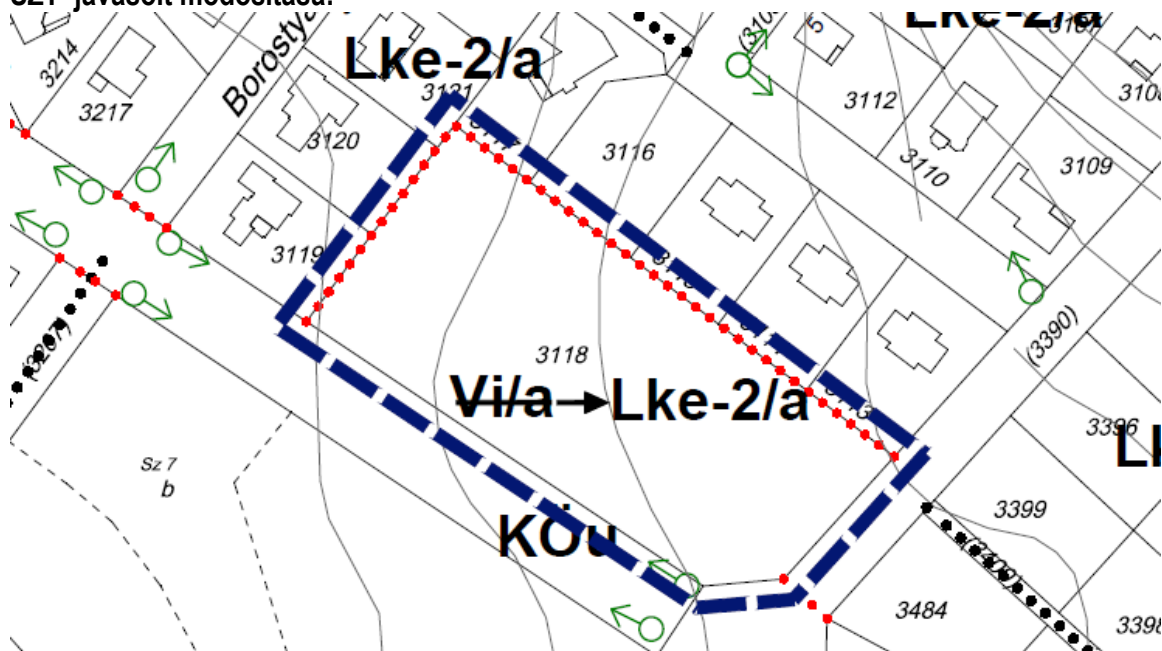
Az SZT módosításának keretében szükséges, a vegyes intézményi terület (Vi/a) építési övezet lakóterületi övezeti átsorolása, kertvárosias lakóterületté (Lke-2/a). A területre a HÉSZ 9. § -ának kertvárosias lakóterületi (Lke) építési övezeti előírásainak alkalmazása tervezett, a terület környezetében lévő kertvárosias területekhez hasonlóan.

Az SZT módosítás során a 3118 hrsz-ú telekre az alábbi szabályozási elemek kerülnek előírásra, a hatályos Lke-2/a építési övezet alapján:

Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei		Mértékegység	Lke-2/a Lke-2/b	Lke-2/c	Lke-2/d	Lke-2/th1
A kialakítható legkisebb telekterület	telekterület	m ²	1000	1200	1200	2 500
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	20	20	20	20
Beépíthető telek legkisebb mérete	mérete	m ²	1000	-	-	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	6,5	5,5	4,5	7,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			részleges	részleges	részleges	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	60	60	60	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	20	25	25	20
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,5	0,45	0,5	0,5
oldalkert megengedett legkisebb mérete			3,25	3,0	3,0	-

SZ Szabadonálló

SZT javasolt módosítása:

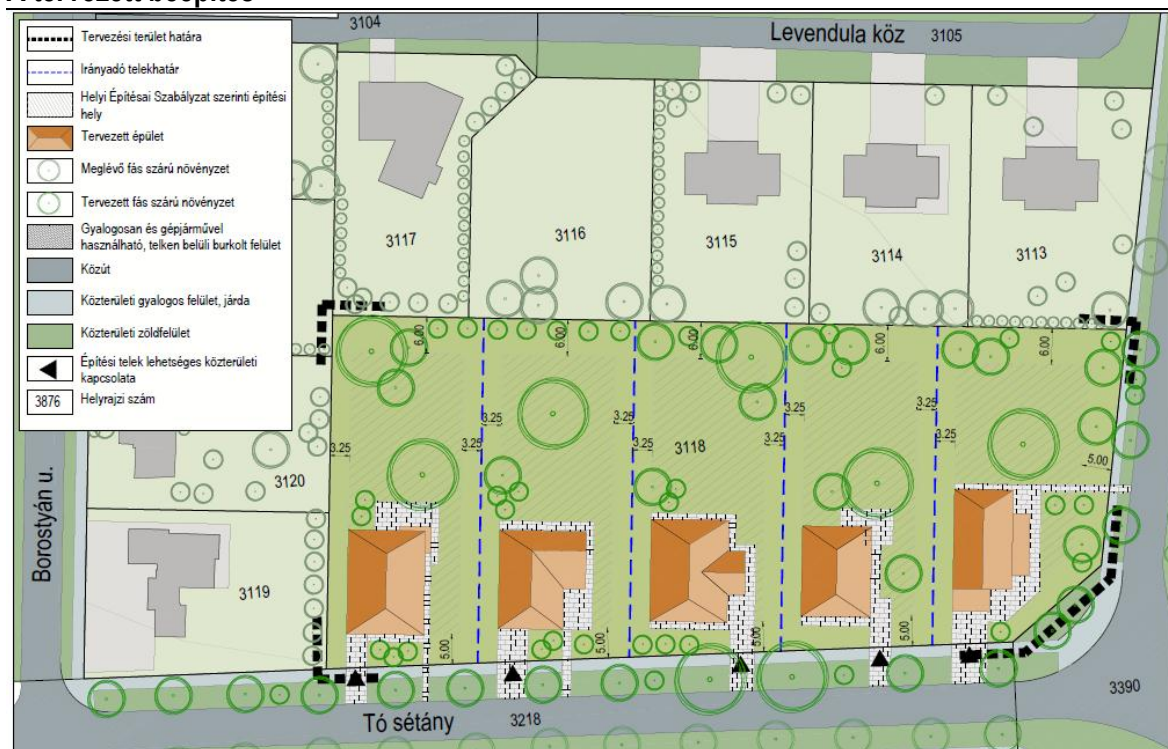


Jelmagyarázat

	módosítás tervezési részterülete		építési övezet / övezet jele
	kötelező szabályozási elemek		beépítésre szánt területek
	övezethatár		Lke kertvárosias lakóterület
	megszüntető jel		Vi intézményi vegyes terület



A tervezett beépítés



A területen a telekmegosztást követően, 5 db 1300 -1400 m² körüli, kertvárosias lakótelek kerülne beépítésre. A beépítések kialakításánál szükséges Piliscsaba Településarculati kézikönyvének és településképi rendeletének alapulvétele.

A vegyes intézményi területfelhasználás kertvárosias területfelhasználásra módosulása és ezzel az építési övezet kötelező zöldfelület arányának 50%-ról 60%-ra történő változása, a zöldfelületek lakókerti minőségű kialakítása, mind kedvez a terület várható településképi megjelenésének, kedvezőbb látványának.

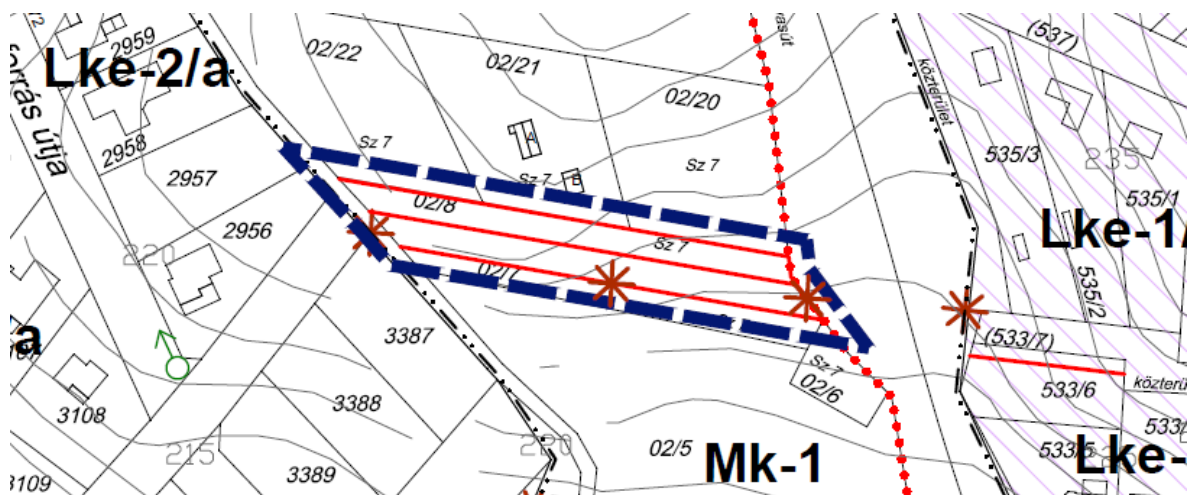
A fentiekből következően, vagyis az övezetmódosítás eredményeként, a maximális beépítési arány 30%-ról 20%-ra csökkenése, valamint a kötelező zöldfelület arányának 50%-ról 60%-ra történő emelkedése, a terület-, illetve környezethasználat intenzitásának, kedvezően a környezet igénybevételének csökkenését is jelenti.

2. PILISCSABA 02/7 HRSZ-Ú TERÜLET

2. A Piliscsaba 02/7 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási terv-módosítás, a Magdolna-völgy és a vasút közötti külterületi mezőgazdasági területen található a Mária utca vasút alatti átvezetésének folytatását képező 02/8 hrsz-ú út mellett. A hatályos SZT az út szélesítését tartalmazza a 02/7 hrsz-ú ingatlan terhére, amely az előzetes vizsgálatok szerint okafogyottá vált, így a KT határozat szerint annak törlését tartalmazza a tervezet. A 02/7 hrsz-ú telek területéről átkerül tervezetten a szabályozási vonal, a 02/7 hrsz-ú telek és a 02/8 hrsz-ú telek telekhatára.



tervezett SZT módosítás:



Jelmagyarázat

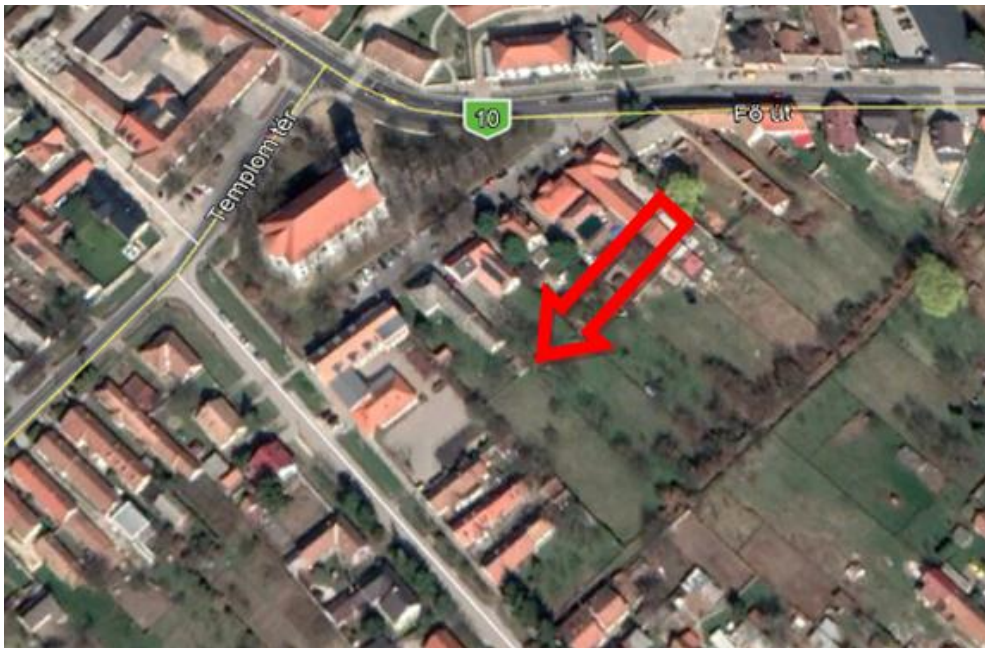
	módosítás tervezési részterülete		megszüntető jel
	kötelező szabályozási elemek		építési övezet / övezet jele
	belterület határa		beépítésre szánt területek
	belterület tervezetten megszűnő határa		kertes mezőgazdasági terület
	szabályozási vonal		
	övezethatár		



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

- Az SZT módosítás során a 02/7 hrsz-ú telekről törlésre kerül a szabályozási vonal, a módosításhoz a HÉSZ előírásainak módosítása nem szükséges.

3. PILISCSABA 1873 HRSZ-Ú ÉS AZ 1874 HRSZ –Ú TERÜLET

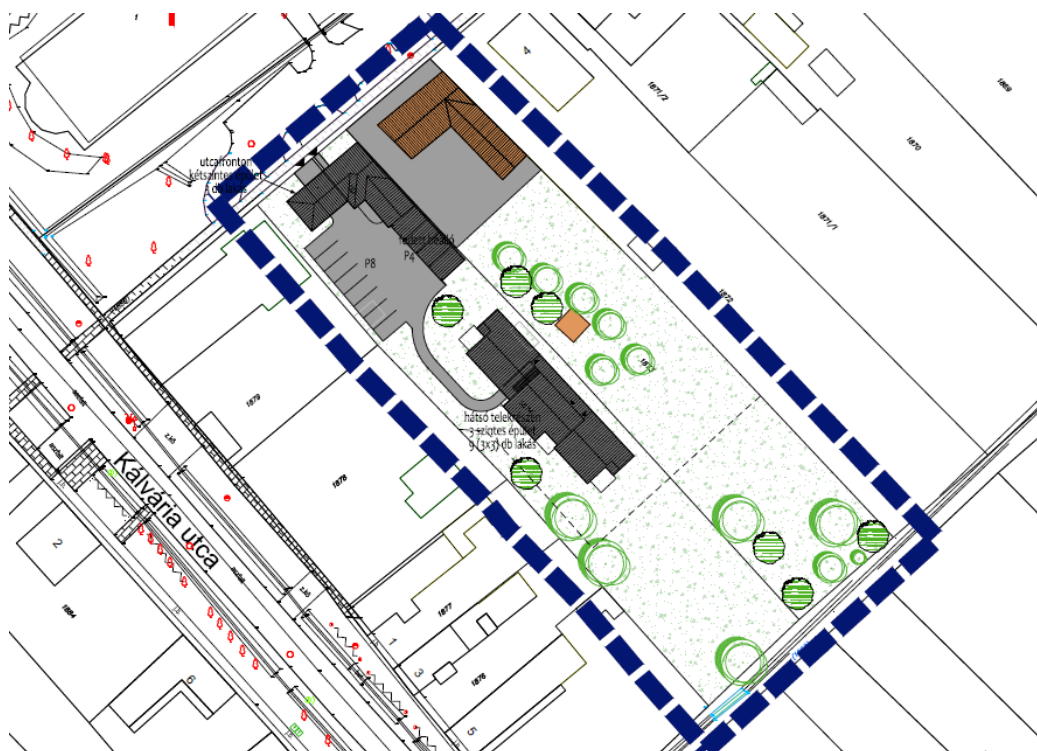


A Piliscsaba 1874 helyrajzi számú (2231 m² terület nagyságú) magántulajdonban lévő ingatlana a Hauck János Német Nemzetiségi Általános Iskola mellett található. A terület tulajdonosa kérelmezte az ingatlan utca felőli, mintegy 1500 m²-es részének intenzívebb beépítését, cserébe felajánlotta a telek 32 m mélységű hátsó területhányadának átadását az Önkormányzat számára. Az Önkormányzatnak így lehetősége lesz az iskola telkét bővíteni. Az Önkormányzatnak az 1873 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával is van településrendezési szerződése, amelyben a tulajdonosok szintén vállalták a telekvégük leadását az Önkormányzat javára. E két telekrész összevonásával kialakíthatóvá válik majd az iskola számára egy jó arányú sportudvar, így támogatta a KT a 1874 hrsz-ú ingatlan utca felőli telekhányadának átminősítését is (Vt-5 → Vt-1*). A tervezett módosítással az utcafronti oldalon két kistársasház lesz kialakítható, egy az utcavonalon, a meglévő beépítésbe illeszkedő módon, egy pedig a telek belső részén.

A telekre és környezetére vonatkozó településrendezési eszközök: Piliscsaba Város hatályos Településszerkezeti terve: (225/2014. (IX. 25.) Kt. sz. határozat)



A tervezett beépítés az 1874 hrsz-ú telken:



Fenti szabályozási tervi módosítási javaslat alapján, a Hauck János Német Nemzetiségi Általános Iskola területe az alábbiak szerint alakulna ki:



- A településszerkezeti tervben (TSZT) nem szükséges módosítás. A helyi építési szabályzatban (HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:

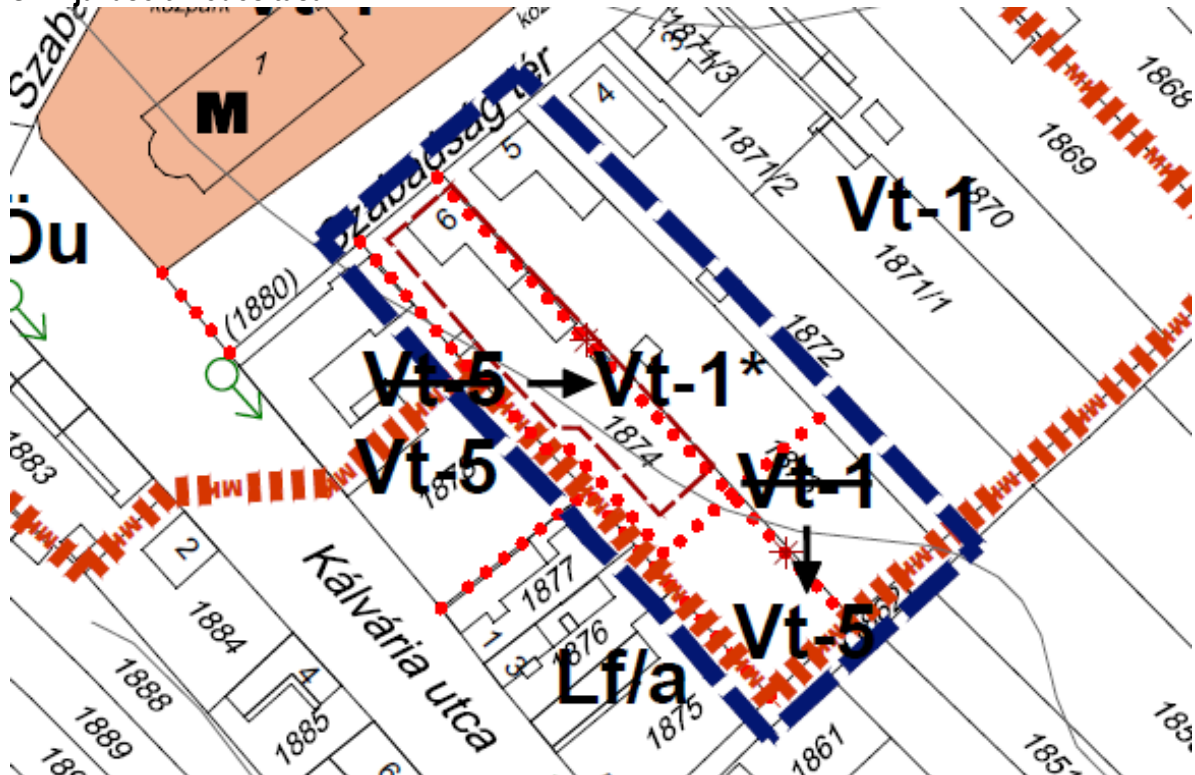
A HÉSZ és az SZT módosításának keretében szükséges, a településközpont vegyes terület (Vt-5) építési övezet övezeti átsorolása, (Vt-1) jelű építési övezetté és a területre vonatkozóan.

- A területre a HÉSZ 11. § -ának településközpont vegyes (Vt-1) építési övezeti előírásainak alkalmazása, az alábbiak szerint javasolt, az 1874 hrsz telekre vonatkozóan:

A jelenlegi 30%-os maximális beépíthetőség 40%-ra történő módosítása, valamint a szintterületi mutató értéke a jelenlegi 0,7-ről 1.0 -re történő módosítása.

Az SZT tervlapon az 1874 hrsz-ú telek ennek megfelelően Vt-1*- jelű építési övezeti besorolást kap. Az övezet többi előírása nem változik.

SZT javasolt módosítása:



Jelmagyarázat

	módosítás tervezési részterülete		védelm, korlátozás, kötelezettség
	kötelező szabályozási elemek		műemléki környezet határa
	övezethatár		építési övezet / övezet jele
	építési hely határa		beépítésre szánt területek
	megszüntető jel		Vt településközpont vegyes terület



4. PILISCSBA 029 HRSZ-Ú, 030/1 HRSZ-Ú, 030/3-5 HRSZ-Ú ÉS A 030/9HRSZ-Ú TERÜLETEK

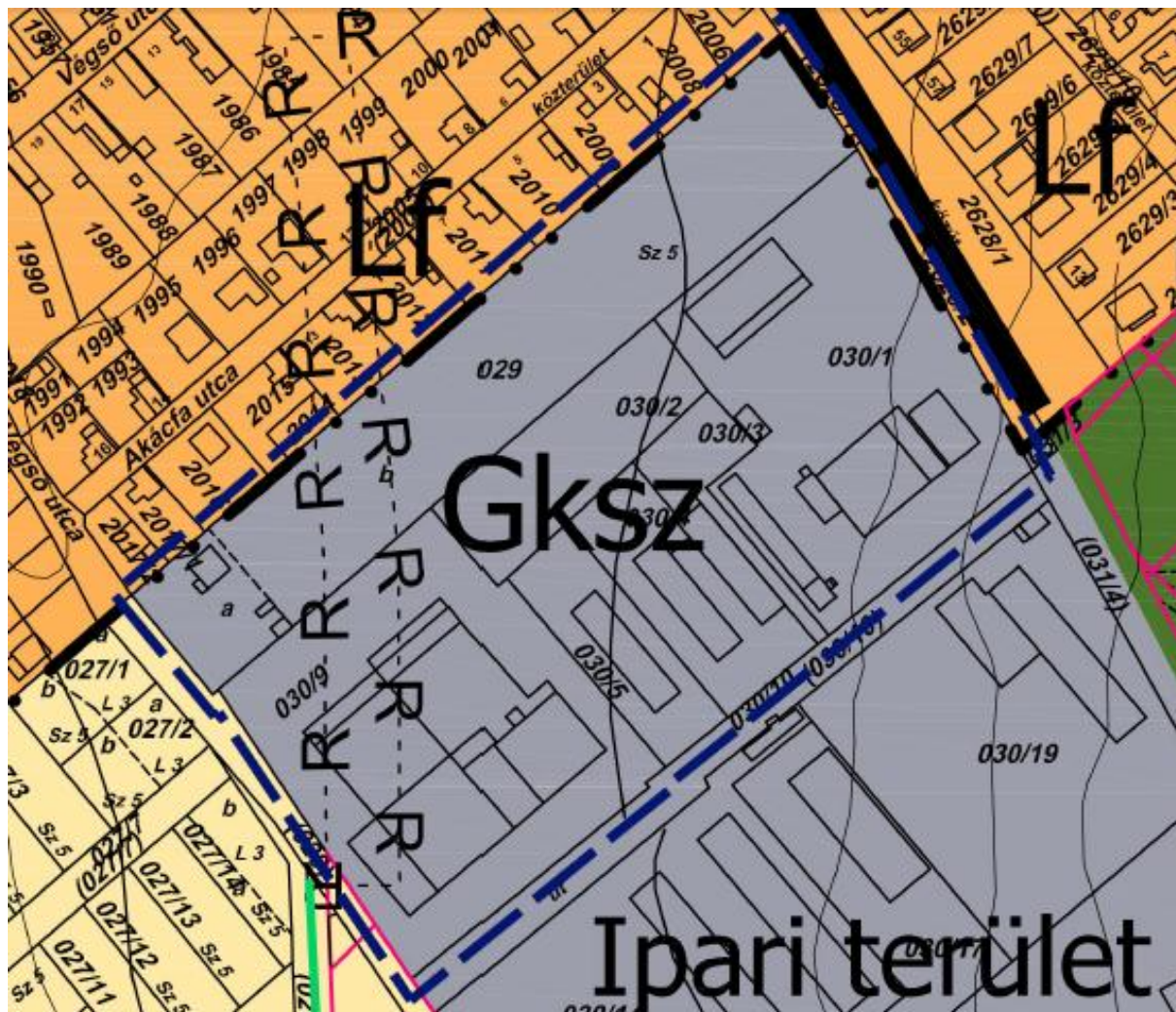


A Kálvária utca melletti Gksz/a jelű gazdasági terület első telektömbjének (a meglévő belterülettel és a 028, 030/10, 031/3 helyrajzi számú utakkal határolt terület) belterület céljára való kijelölését kezdeményezte. A területen telephellyel rendelkező EUROKNIFE Bt. által benyújtott kérelem és annak mellékletét képező telepítési tanulmányterv szerint a belterületi határ kiterjesztése nem befolyásolja az érintett ingatlanok beépítési paramétereit, annak övezeti paraméterei változatlanul maradnak. A 030/9 hrsz-ú területen meglévő csarnoképületek bővítését, a jelenlegi termelési kapacitás növelését tervezik, amelynek következtében új munkahelyek teremtésére is lehetőség nyílik Piliscsabán. A terület Piliscsaba Településrendezési Eszközeiben, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területként, Gksz/a építési övezeti besorolással szerepel.

A vállalkozás szándéka szerinti a gazdasági terület fejlesztése, az ingatlanra vonatkozó hatályos építési előírások szerint megvalósítható. A fejlesztés megvalósítása érdekében nem szükséges a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása keretében; sem a helyi építési szabályzat (HÉSZ) gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület Gksz/a építési övezeti besorolás módosítása.

A tervezett belterületi határ módosítására szükség van, mind a településszerkezeti tervben, mind a szabályozási tervlapon, az érintett ingatlanok telektömbjére kiterjedően. A telephelyük és környéke most is a város belterületeinek szerves része, belterületi jellegű jelenleg is, az itt található ipari ingatlanok területhasználata. Városüzemeltetési szempontból is a belterülettel azonos városi szolgáltatásban részesül ez a terület.

A telkekre és környezetükre vonatkozó településrendezési tervek
Piliscsaba Város hatályos Településszerkezeti terve:
 (225/2014. (IX. 25.) Kt. sz. határozat)



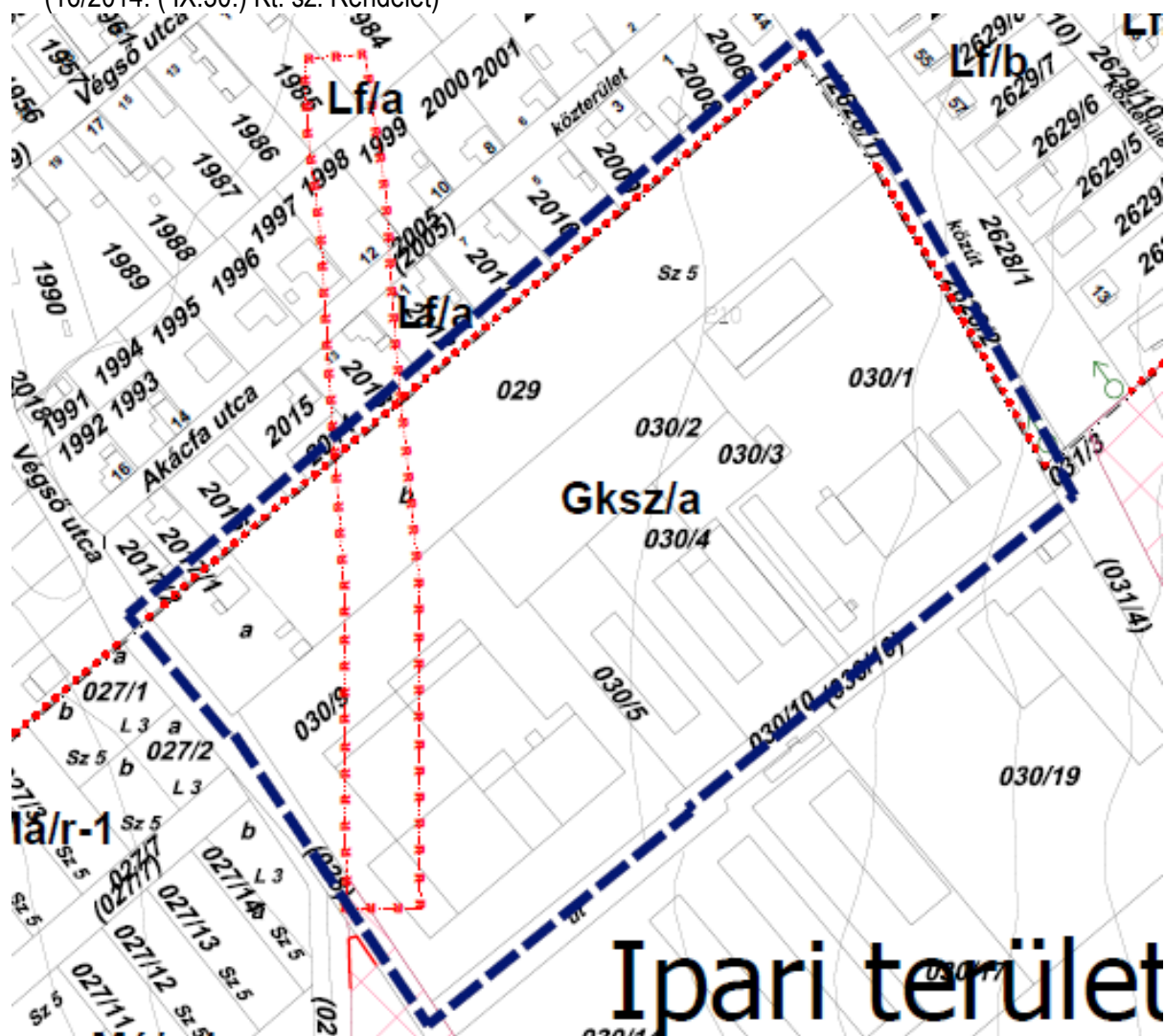
Jelmagyarázat

-  módosítás tervezési részterülete
-  belterület határ
-  régészeti lelőhely határa
-  Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület



Az érintett 029 hrsz-ú, a 030/1 hrsz-ú, a 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9 hrsz-ú külterületi ingatlanok Településszerkezeti terven lévő besorolása, gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, beépítésre szánt terület, közvetlenül kapcsolódik a belterülethez. A gazdasági terület használata jelenleg is belterületi jellegű, beépítésre szánt területfelhasználásban van.

Piliscsaba hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete:
(16/2014. (IX.30.) Kt. sz. Rendelet)



Jelmagyarázat

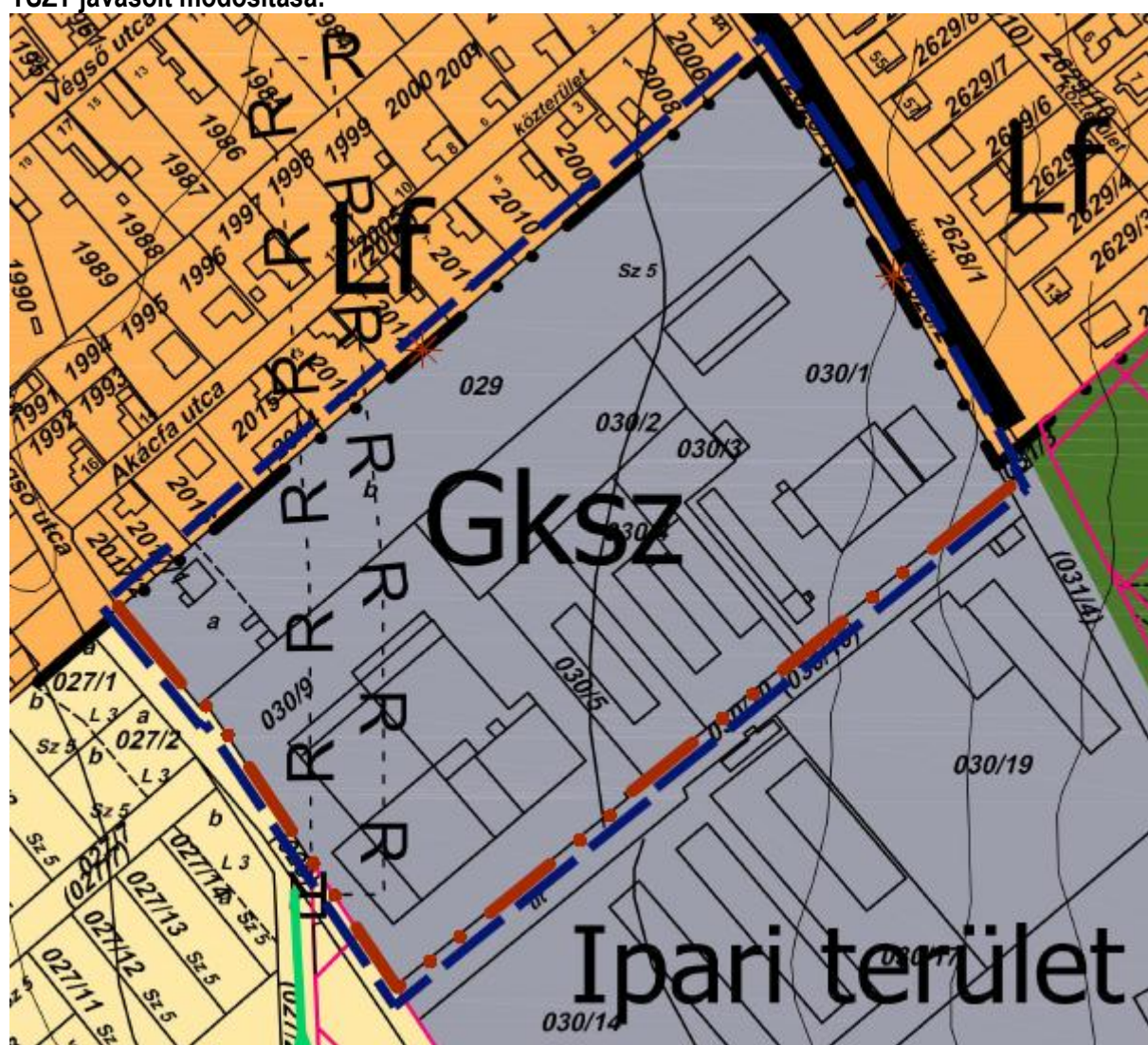
	módosítás tervezési részterülete		védelm, korlátozás, kötelezettség
	kötelező szabályozási elemek		régészeti lelőhely határa
	övezethatár		építési övezet / övezet jele
	belterület határ		kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület



▪ **A településszerkezeti tervben (TSZT) az alábbi módosítás szükséges:**

A 029 hrsz-ú, a 030/1 hrsz-ú, a 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9 hrsz-ú terület tervezett belterületként kerül feltüntetésre, a területfelhasználás módosítása nélkül.

TSZT javasolt módosítása:



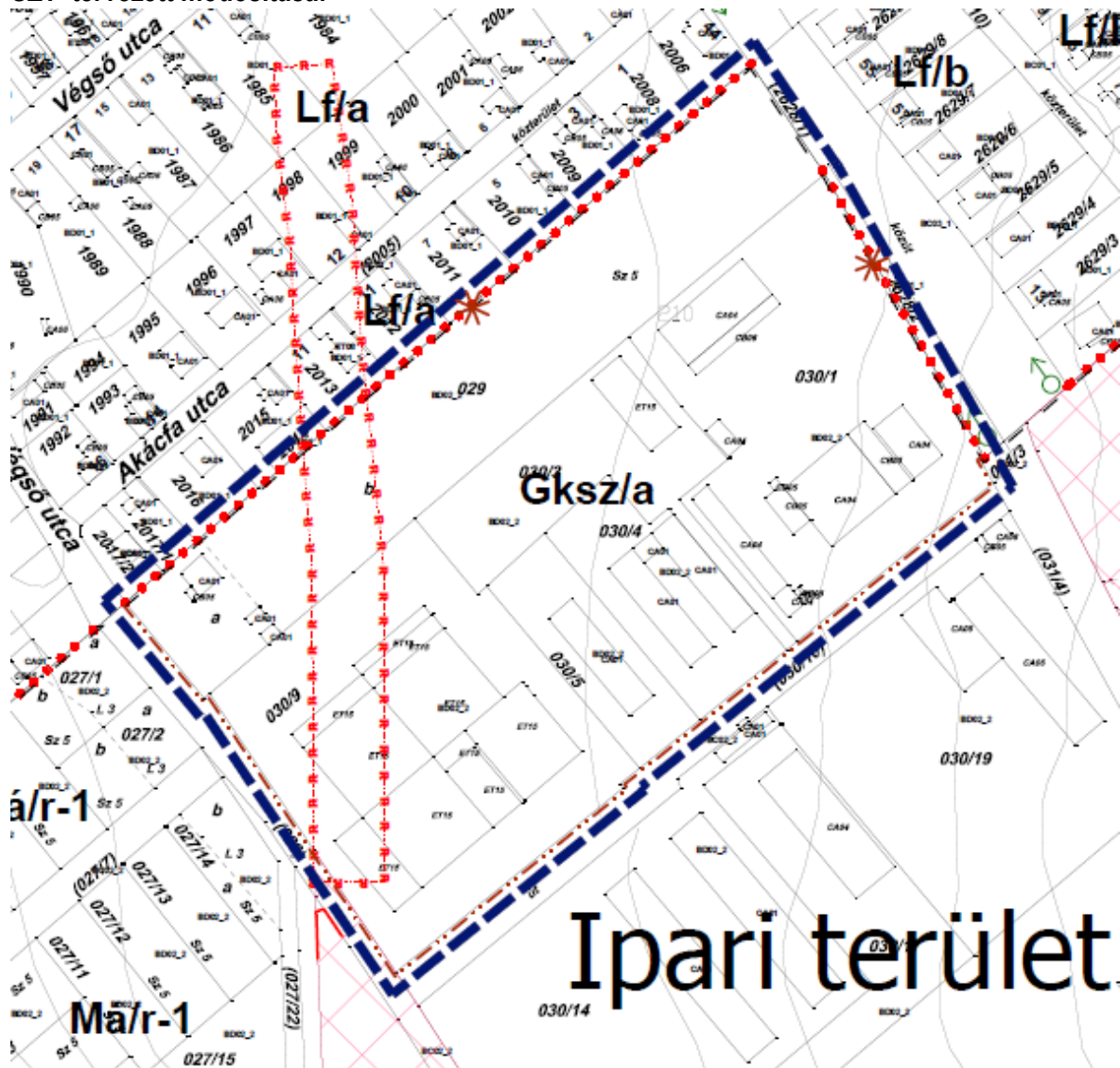
Jelmagyarázat

	módosítás tervezési részterülete		védelem, korlátozás, kötelezettség
	tervezett belterület határ		régészeti lelőhely határa
	belterület tervezetten megszűnő határa		építési övezet / övezet jele
	belterület határ		kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

- A helyi építési szabályzat (HÉS) mellékletét képező szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:

A 029 hrsz-ú, a 030/1 hrsz-ú, a 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9 hrsz-ú területek tervezett belterületként kerülnek feltüntetésre, a jelenleg hatályos építési előírások, a Gksz/a jelű építési övezet módosítása nélkül.

SZT tervezett módosítása:



Jelmagyarázat

módosítás tervezési részterülete

kötelező szabályozási elemek

övezethatár

tervezett belterület határ

belterület tervezetten megszűnő határa

belterület határ

védelm, korlátozás, kötelezettség

régészeti lelőhely határa

építési övezet / övezet jele

Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2019. (.....) Kt. sz. határozata

Piliscsaba Város Településszerkezeti terve jóváhagyásáról szóló
225/2014.(IX.25.) sz. Ök. határozat módosításáról

1.) A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
3118 hrsz	Vi intézményi vegyes terület	➔	Lke Kertvárosias lakóterület

Fentieknek megfelelően Piliscsaba Város közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

Piliscsaba Város 225/2014.(IX.25.) sz. Ök. határozat mellékletét képező TSZT tervlap a 3118 hrsz -ú, valamint a 029 hrsz-ú, 030/1 hrsz-ú, 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9hrs-ú területekre hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT-M1 és TSZT-M2 jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlapok lépnek.

E határozat 2019.-én, a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Felelős: Farkas András polgármester

.....
Farkas András
polgármester

.....
Nagy Zsolt
jegyző

1.melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M/1	Piliscsaba Településszerkezeti Tervének módosítása a 3118 hrsz. részterületre vonatkozóan	M=1:2000
TSZT-M/2	Piliscsaba Településszerkezeti Tervének módosítása 029 hrsz-ú, 030/1 hrsz-ú, 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9hrs-ú területekre	M=1:2000

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019. (.....) önkormányzati rendelete
Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

Piliscsaba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében, 36. §-ában foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, valamint Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló (5/2017. (III. 24.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerek véleményének kikérésével, Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) jóváhagyásáról szóló 16/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

- 1.§** A rendelet területi hatálya kiterjed Piliscsaba Város közigazgatási területére.
- 2.§** Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó 1. melléklete az SZT-AM/4, SZT-AM/5, SZT-AM/6, SZT-AM/7 Szabályozási tervmódosítás c. tervlapok lépnek.
- 3. §** A rendelet 11. § (1) bekezdése f) pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül.
- „
(f) A **Vt** jelű településközpont vegyes területek építési övezeteiben az 5. sz. táblázat határértékeit kell betartani.

5.sz. táblázat

Településközpont vegyes területek építési övezetei		Mértékegység	Vt-1	Vt-1*	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1 500	1 500	900	5000	2000	2 000
Kialakítható legnagyobb	telekterület	m ²	4000	4000	-	-	-	-
Beépítés módja			O	O	Z	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	40	80	10	20	80
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	7,5	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	30	10	70	60	10

Terepszint alatti beépítés megengedett mértéke	legnagyobb	%	35	35	0	10	25	35
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,7	1,0	2,0	0,05	0,5	1,2

SZ Szabadonálló
O Oldalhatáron álló
Z Zárt sorú

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4.§

- (1) E rendelet-én, a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2014. (IX.30.) sz. Kt. rendelete 1. számú mellékletét képező SZT/A Szabályozási tervlap jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező Szabályozási termódosítás területeire vonatkozó normatartalma, amelyek helyébe, a jelen rendelet Szabályozási termódosítás területeire vonatkozó normatartalmai lépnek.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2019.

.....
Farkas András
polgármester

.....
Nagy Zsolt
jegyző

1.melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-A-M4	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a 3118 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000
SZT-A-M5	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a 02/7 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000
SZT-A-M6	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a 1874 hrsz-ú és a 1873 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000
SZT-A-M7	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása 029 hrsz-ú, 030/1 hrsz-ú, 030/3-5 hrsz-ú és a 030/9 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000