

PILISCSABA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 3268 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. REND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS



2020. Október hó

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
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

314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § szerint Tárgyalásos eljárás

2020. október hó

BEVEZETŐ

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2020.(VII.7) KT határozatával döntött arról, hogy a Piliscsaba 3268 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan - az abból kialakított kb. 5000 m² nagyságú területrésze -, a 15/2020. (I. 28.) számú határozatában megadott feltételeknek megfelelően, módosítani kívánja Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeit (TRE) és egyúttal a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A terület jelenleg Vi/a övezetben, intézményi vegyes területfelhasználásban van, melynek módosítása szükséges, az érintett területrésze vonatkozóan, településközpont vegyes területfelhasználásra, Vt jelű övezetbe.

Piliscsaba Város Képviselő-testülete, lakossági kezdeményezésre támogatta a Fényesliget Projekt Kft. ajánlatát, abban a tekintetben, hogy a 1874 hrsz-ú telek, amely a Hauck János Német Nemzetiségi Általános Iskola mellett található és annak későbbi bővítési területe lehet, kerüljön elcserélésére, a 3268 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan egy részével, az alábbi programmal:

- a 3268 hrsz-ú ingatlan cserére szánt területhányada, a telek észak-nyugati és észak-keleti határához illeszkedjen, a 3218 hrsz-ú útra merőlegesen, 55 m mélységben, összesen: 5000 m² nagyságban, amelyen 4 telek kialakításával, telkenként 5 egységes, kistársasházat lehet építeni, sorházas telepítéssel,
- az övezeti besorolása legyen: településközponti övezet, az alakítható legkisebb telekterület legyen: 1000 m², a beépítettség legnagyobb mértéke legyen: 35 %, a legnagyobb épületmagasság legyen: 5 m, a szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 0,6.

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.) 42. §-a szerinti tárgyalásos 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.

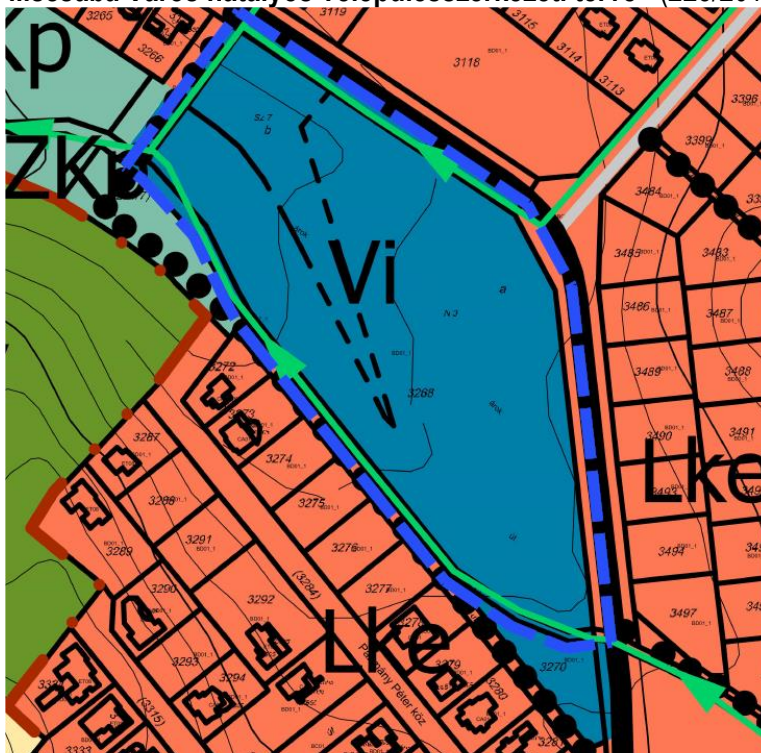
MAGDOLNA-VÖLGY 3268 HRSZ-Ú TERÜLET







Az ingatlan Magdolna-völgy keleti részén, a Tósétány és a Nádas utca mentén található, Piliscsaba Településrendezési Eszközeiben beépítésre szánt, intézményi vegyes területfelhasználású terület (Vi). A területet kertvárosias lakóterületek határolják (Lke), nyugati oldalán pedig közpark területe (Zkp). A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a 3268 hrsz-ú telek egy részén, a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása keretében, intézményi vegyes területfelhasználásból (Vi) településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásba és a szabályozási terv (SZT) módosítása keretében, az intézményi vegyes (Vi/a) építési övezetből, településközpont vegyes építési övezetbe (Vt-6).

A telekre és környezetére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

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



Jelmagyarázat

-  módosítás tervezési részterülete
-  beépítésre szánt terület
-  vegyes terület
-  Vi intézményterület

A 3268 hrsz-ú telek intézményi vegyes területként, szerepel Piliscsaba Város településszerkezeti tervében

B) Piliscsaba hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete:

(16/2014. (IX.30.) Kt. sz. Rendelet)

A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSz), a 3268 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

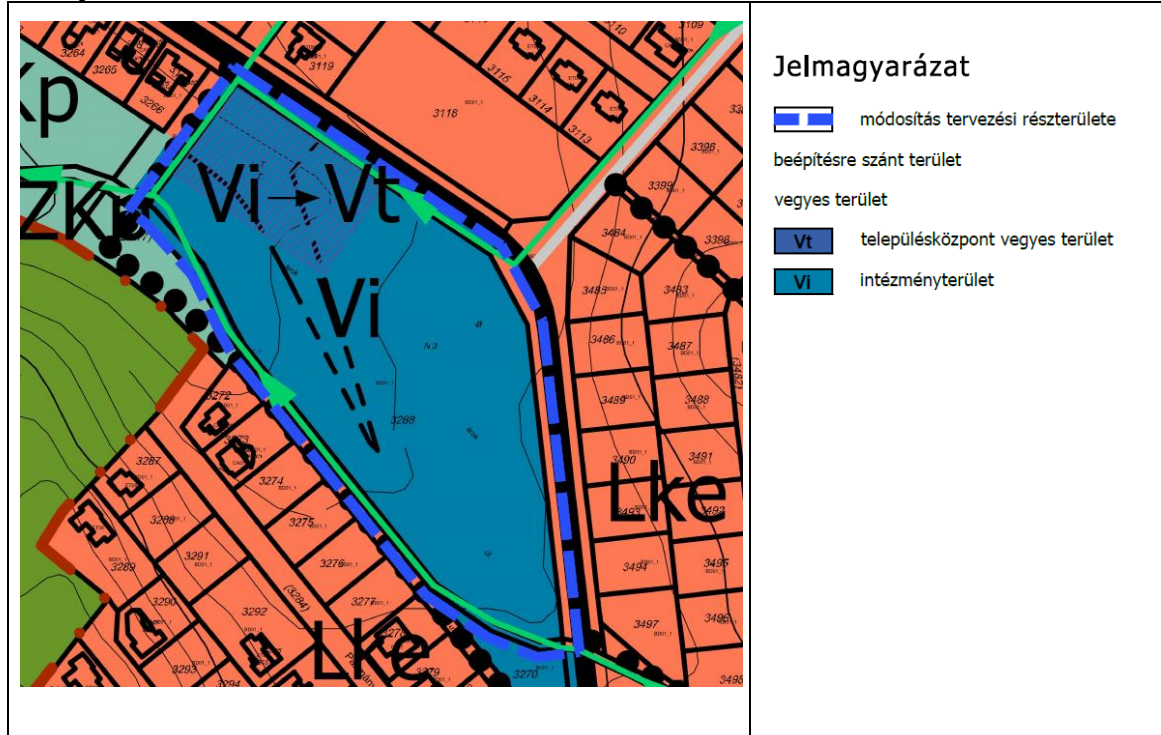
a) Intézményi vegyes területek építési övezetei		Mértékegység	Vi/a	Vi/b	Vi/c	Vi/d	Vi/e	Vi/f	Vi/g	Vi/h
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	4000	3000	3000	50 000	1 000	1 000	2 000	1200
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	O	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	30	30	30	30	30	30	30	30
A megengedett legnagyobb épületmagasság		m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
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 fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges a 3268 hrsz-ú telek egy részén, a területfelhasználás módosítása, a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása keretében, településközpont vegyes területté. (Vt)

TSZT javasolt módosítása:



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, településközpont vegyes területté (Vt-6). A területre a HÉSZ 11. §-ának településközpont vegyes (Vt) építési övezeti előírásainak alkalmazása tervezett.

Az SZT módosítás során a 3268 hrsz-ú telekre az alábbi szabályozási elemek kerülnek előírásra, a hatályos Vt építési övezet alapján:

11.§ (1) A Vt jelű építési övezet a településközpont vegyes terület elsősorban települési szintű rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál:

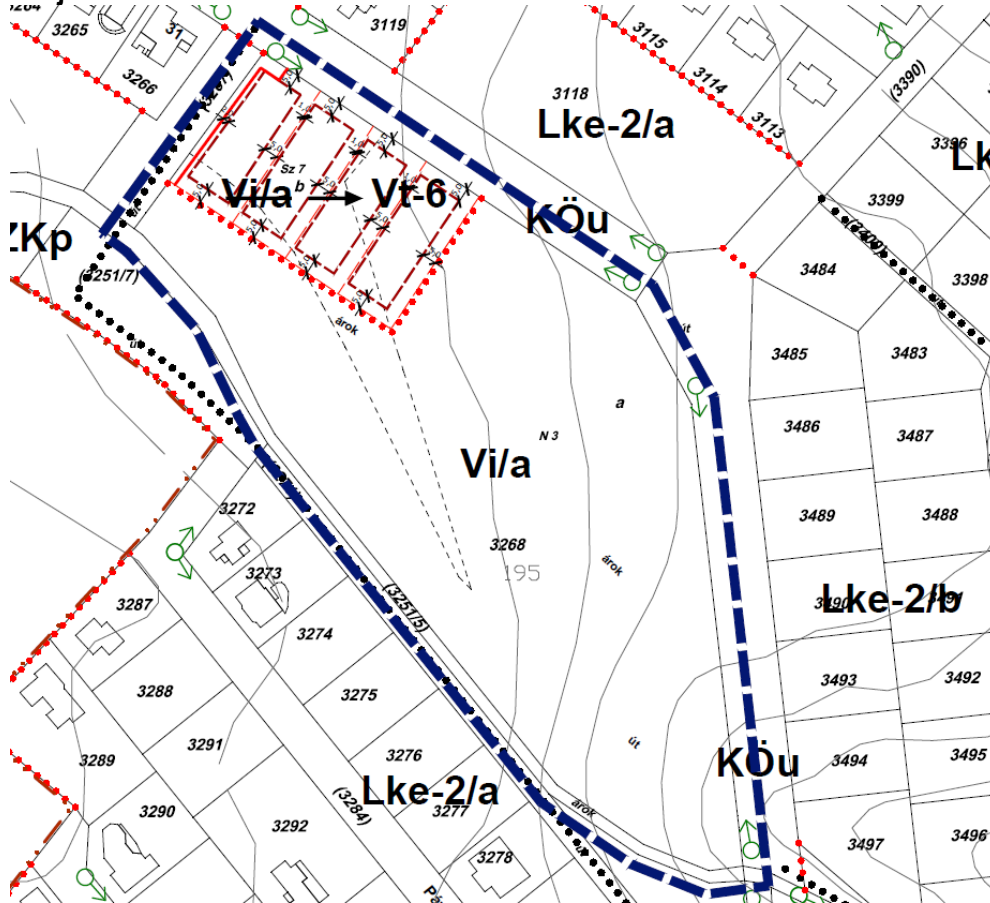
- (a) A **Vt-1** és **Vt-6** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - aa) lakórendeltetés,
 - ab) igazgatási, iroda,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - af) sport rendeltetés.
- (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-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	1 500	900	5000	2000	2 000	1000
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	4000	-	-	-	-	-
Beépítés módja			O	Z	SZ	SZ	SZ	O
Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke		%	30	80	10	20	80	35
A megengedett legnagyobb épületmagasság		m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5	5,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	10	70	60	10	40
Terepszint alatti beépítés legnagyobb megengedett mértéke		%	35	0	10	25	35	35
Szinterületi mutató legnagyobb megengedett mértéke		épület m ² / telek m ²	0,7	2,0	0,05	0,5	1,2	0,6

SZ Szabadonálló
 O Oldalhatáron álló
 Z Zártisorú

SZT javasolt módosítása:



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési részterülete
- kötelező szabályozási elem
- övezethatár
- szabályozási vonal
- irányadó szabályozási elem
- irányadó telekhatár

- építési hely határa
- építési övezet / övezet jele
- beépítésre szánt területek
- Vt településközpont vegyes terület
- Vi intézményi vegyes terület

az építési övezet, övezet jele	beépítési mód max. építési mag. (m)	beép. % max. ép. mag. (m)
Vi/a	SZ 30	K 6,5
Vt-6	O 35	1 000 5,0











Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján



A tervezett beépítés



Jelmagyarázat

	Tervezési terület határa		Gyalogosan és gépjárművel használható, telken belüli burkolt felület
	Irányadó telekhatár		Közút
	Telken belüli zöldfelület		Közterületi zöldfelület
	Tervezett épület		Lakások bejárata
	Fás szárú növényzet		Helyrajzi szám

A területen a telekmegosztást követően, 4 db 1200 m² körüli, telek kerülne beépítésre, telkenként 5 egység, kistársasházzal, sorházas telepítéssel.

A beépítések kialakításánál szükséges Piliscsaba Településarculati kézikönyvének és településképi rendeletének alapulvétele.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) 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
3268 hrsz-ú egy része	Vi intézményi vegyes terület	→	Vt településközpont vegyes terület

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 3268 hrsz-ú területre hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT-M3 jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlapok lépnek.

E határozat 2020.-én, a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Felelős: Farkas András polgármester

.....
Farkas András
polgármester

.....
Nagy Zsolt
jegyző

1.melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M/3	Piliscsaba Településszerkezeti Tervének módosítása a 3268 hrsz. részterületre vonatkozóan	M=1:2000

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (.....) 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/7 Szabályozási tervmódosítás c. tervlapok lépnek.
3. § A rendelet 11. § (1) bekezdése a) pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül.

“(a) A **Vt-1** és **Vt-6** jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

 - aa) lakórendeltetés,
 - ab) igazgatási, iroda,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - af) sport rendeltetés.
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		Mérték-egység	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	1 500	900	5000	2000	2 000	1000
Kialakítható telekterület	legnagyobb	m ²	4000	-	-	-	-	-
Beépítés módja			O	Z	SZ	SZ	SZ	O
Beépítettség legnagyobb mértéke		%	30	80	10	20	80	35
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5	5,0
Beépíthetőség mértéke		közműellátás	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	10	70	60	10	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	35	0	10	25	35	35
Szintterületi megengedett legnagyobb mértéke		mutató épület m ² telek m ²	0,7	2,0	0,05	0,5	1,2	0,6

SZ Szabadonálló
O Oldalhatáron álló
Z Zártsorú”

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4.§

- (1) E rendelet-én, a kihirdetését követő 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 tervmódosítás területeire vonatkozó normatartalma, amelyek helyébe, a jelen rendelet Szabályozási tervmódosítás területeire vonatkozó normatartalmi lépnek.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2020.

.....
Farkas András
polgármester

.....
Nagy Zsolt
jegyző

1.melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-AM7	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a 3268 hrsz-ú területre vonatkozóan	M=1:2000