

# PILISCSABA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA, A FŐ UTCA - A SZENT LÁSZLÓ UTCA - AZ EGYETEM UTCA - A BÉLA KIRÁLY UTCA ÉS A RÉT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET, VALAMINT A 3345/1 HRSZ-Ú ÉS A 3345/2 HRSZ-Ú TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

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








2019. ÁPRILIS HÓ

**Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.**

TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: [ZE.MUHELY@GMAIL.COM](mailto: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
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: 40/2018– E  
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § szerint Tárgyalásos eljárás

2019. április hó

## BEVEZETŐ

Piliscsaba Város Képviselő-testülete döntött Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek (TRE) részleges módosításáról. A tervezett rész módosítások célja, hogy az alább bemutatott helyszínek adottságait jobban figyelembe vevő területhasználat jöhessen létre, és hogy megkönnyítsük az építéshatósági munkát. A TRE-módosítások többletbeépítési lehetőséget a hatályos tervekhez képest nem generálnak; ezek célja a következő:

1. A Fő utca, a Szent László utca, az Egyetem utca, a Béla Király utca és a Rét utca által határolt telektömb rendezése, abból a célból, hogy a tömb belsejében, a csapadékvíz-elvezetés érdekében biztosított terület szabályozását felülvizsgálja, oly módon, hogy erre a célra ne kelljen önálló közterületet kialakítani a magántelkek terhére, továbbá cél a csapadékvíz-elvezetés nyomvonalának pontosítása.
2. A kertvárosias lakóövezetek és az Lke-2/th1 építési övezet előírásainak pontosítása a Pest Megyei Kormányhivatal Építési Osztálya állásfoglalásainak figyelembevételével, amely a 3345/1 és a 3345/2 hrsz-ú területek beépítési feltételeit teszi egyértelművé.

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatta, 36/2019. (III.12.) számú határozatával a Piliscsaba 3345/1 hrsz-ú és a 3345/2 hrsz-ú területek, valamint a 40/2019. (III. 12.) számú határozatával a Piliscsaba Város Fő utca - Szent László utca - Egyetem utca - Béla Király utca és Rét utca által határolt terület, a 1336/1., 1336/2., 1336/5., 1338/1., 1338/2., 1338/4., 1338/5., 1338/6., 1342., 1343., 1344/1., 1344/2., 1345., 346., 1347., 1348/2., 1348/3., 1348/4., 1348/5., 1348/6., 1352/1., 1352/2., 1353/1., 1353/2., 1354/1., 1354/2., 1354/3., 1355., 1356/1., 1356/2., 1358., 1359., 1360/1., 1360/2., 1361., 1362., 1367., 1368/1., 1368/2., 1369/1., 1369/2., 1370/1., 1370/2., 1371/1., 1371/2., 1372/1., 1372/2., 1373/1., 1373/2., 1375., 1376. és a 1377. helyrajzi számú területek Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) valamint az annak mellékletét képező Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT) módosítását.

Ugyanezekben a határozatokban a Képviselő-testület döntött, a fent felsorolt területek kiemelt fejlesztési területi státuszáról, így a hatályos településrendezési eszközök módosítása (HÉSZ és 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 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 Helyi Építési Szabályzata módosításra kerül. A jóváhagyott terv Piliscsaba Helyi Építési Szabályzatába kerül beépítésre.

## 1. A 3345/1 HRSZ-Ú ÉS A 3345/2 HRSZ-Ú TERÜLETEK

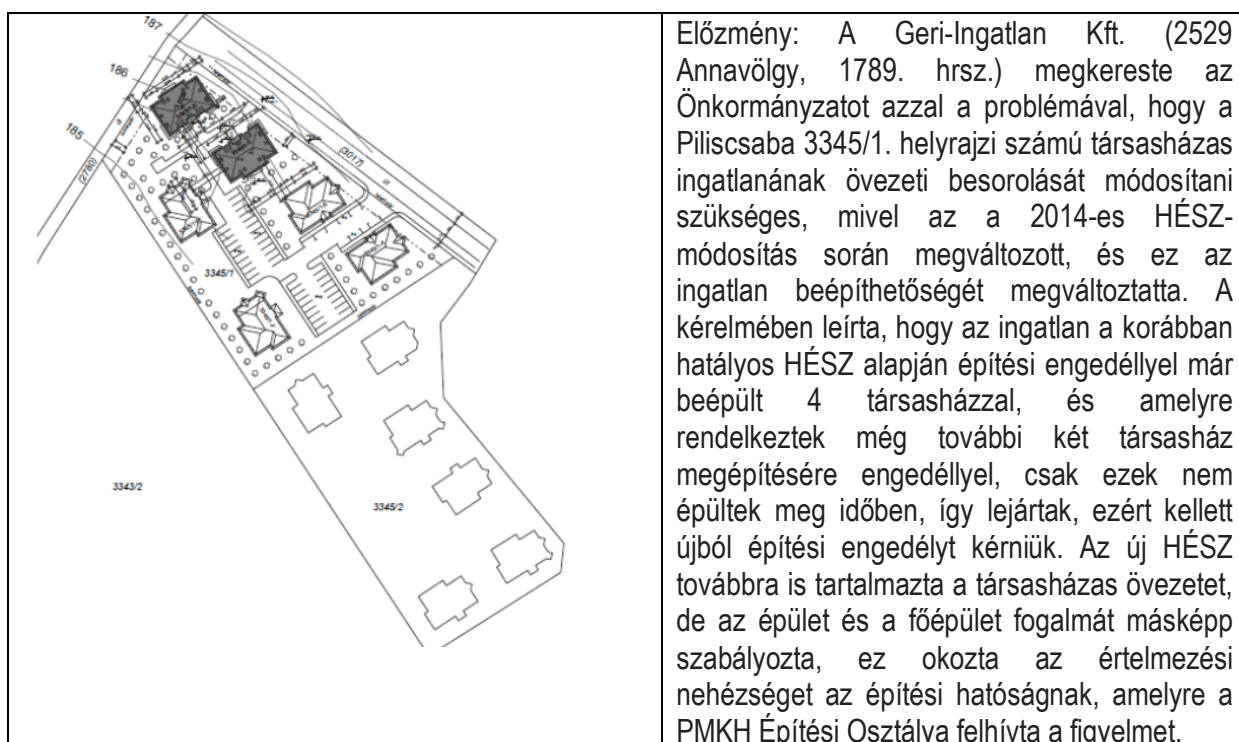
Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatában, a beépítésre szánt területek, kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásaiban, az Lke-2/th1 jelű összefüggő nagytelkes, elsősorban társasházak elhelyezésére szolgáló övezetben, a főépületek építési helyen belüli elhelyezhetőségének egyértelműsítése céljából, az alábbi, 7.§-ban és a 9.§-ban, 2 bekezdésen belüli pontosítás történik, a Pest Megyei Kormányhivatal Építési Osztálya állásfoglalásainak figyelembevételével, amely a 3345/1 és a 3345/2 hrsz-ú területek beépítési feltételeit teszi egyértelművé, az alábbiak szerint:

**A módosítás során a Piliscsaba HÉSZ előírásai az alábbiak szerint változnak:**

- a) A 7. § (1) bekezdés helyébe az alábbi szövegrész kerül: „Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el – kivéve az Lke-2/th1 jelű építési övezetet.”
- b) 9. § (4) bekezdésének b) pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül: „Az építési övezet telkein minden teljes 1200 m<sup>2</sup> telekterület után elhelyezhető 1 főépület.”

Az aláhúzott szövegrésszel a rendelet kiegészül, pontosításra kerül.

A helyi építési szabályzat melléklete, a szabályozási tervlap nem módosul.



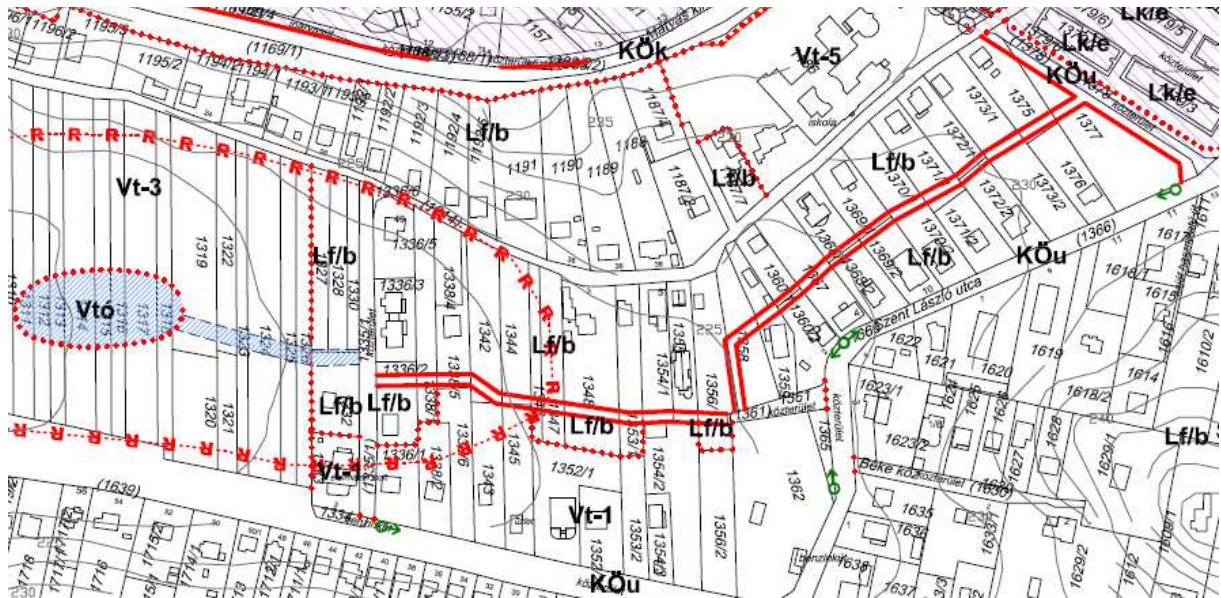
## 2. A FŐ UTCA - A SZENT LÁSZLÓ UTCA - AZ EGYETEM UTCA - A BÉLA KIRÁLY UTCA ÉS A RÉT UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Az érintett telektömb közepén a csapadékvíz-elvezetés céljára közterületet jelöl ki Piliscsaba Város hatályos Szabályozási Terve, amely most átmenőtelkeket is kettévág, valamint egy építési engedély alapján épített épületet is keresztez a 1358. helyrajzi számú telken. Ez utóbbi engedélye építés közben lejárt, és így a megkezdett építkezés befejezésére nem kaphat engedélyt, pedig a csapadékvíz-vezeték

az épület mellett már kiépítésre is került.

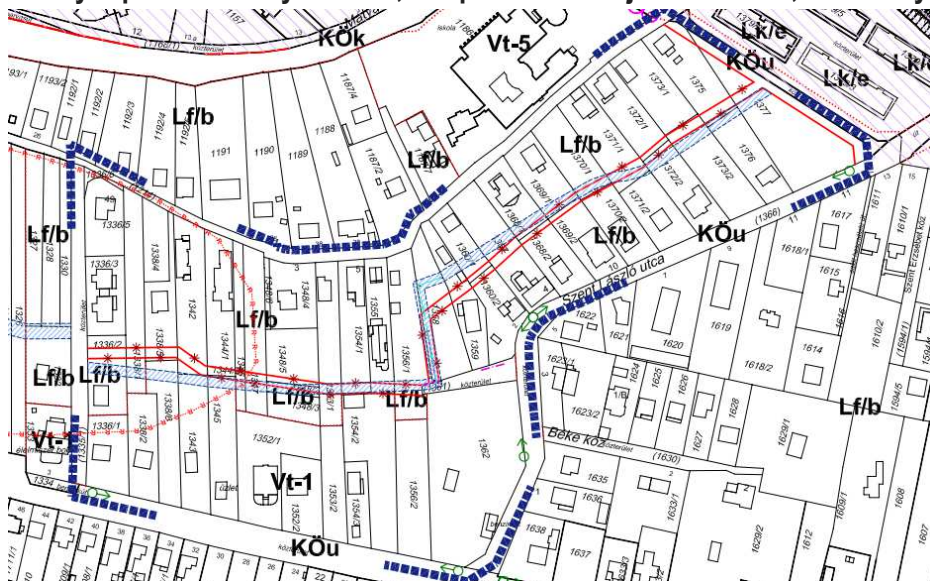
A tervezett közterület kiszabályozását már a korábbi szabályozási tervek is tartalmazták, de ahogy kiderült, a víz nem pontosan ezen nyomvonalon folyik le, ennek a szabályozási vonalnak a módosítása történik a területre. A 1358 hrsz-ú ingatlanon lévő szerkezetkész épület fennmaradási engedélye kiadásához szükséges tehát a vízvezetés nyomvonalának pontosítása, amelyet célszerű a további területeken is pontosítani a részleges geodéziai felmérés, valamint a városra készült ortofotó alapján.

**Kivonat Pilisszaba szabályozási tervéből:**

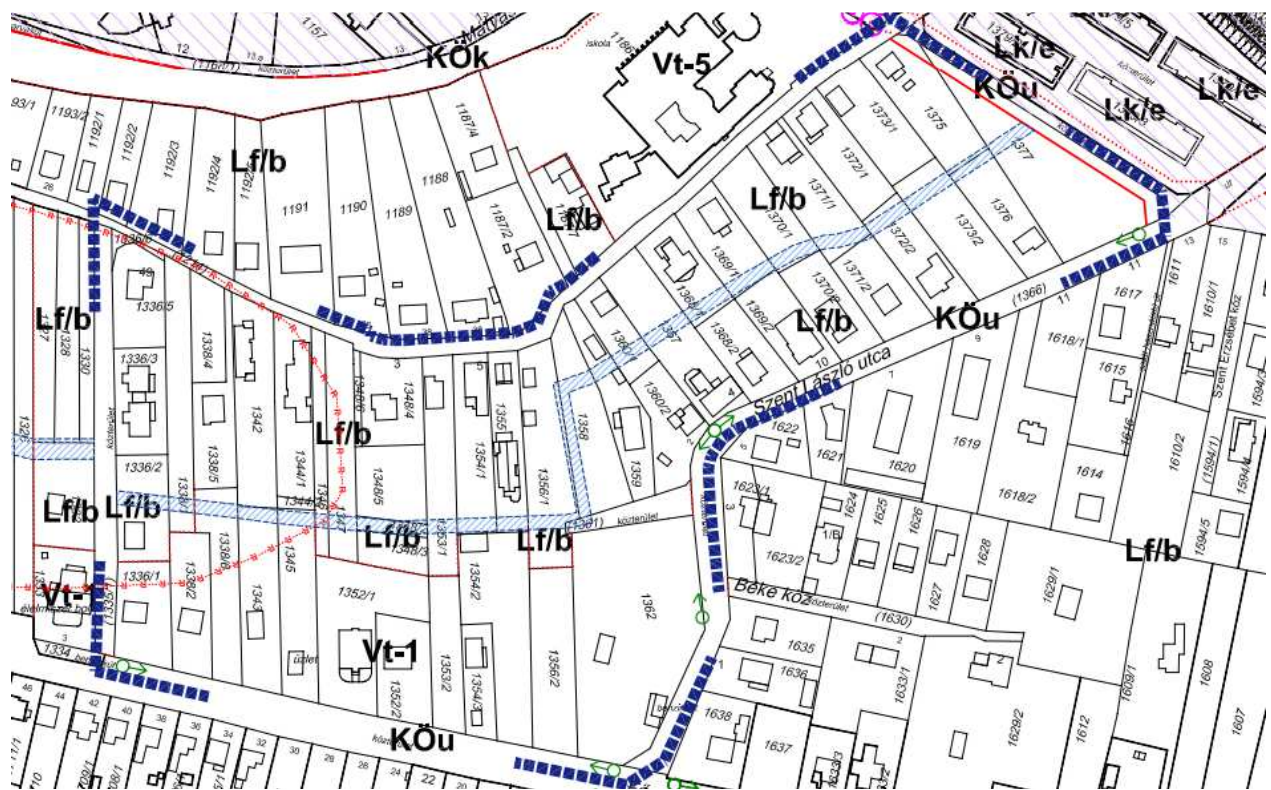


A telektömb szabályozásának módosítása oly módon javasolt, hogy a vízvezetés helye ne a szabályozási vonallal határolt, tervezett közterület legyen, hanem - ahogy azt már más telektömbökben is alkalmazza a szabályozási terv - „csapadékvíz elvezető árok, szikkasztó tó, záportározó tó” jelölést kapjon, HÉSZ 19. § előírásainak megfelelően. Ez biztosítja, hogy a csapadékvíz elvezetésére biztosítandó területsávon továbbra se lehessen építkezni. A csapadékvíz-elvezetéséhez a telkeken szolgálmi jog bejegyzés biztosíthatja a vízvezetés helyigényét.

**A helyi építési szabályzat nem, csupán annak rajzi mellélete, a szabályozási tervlap módosul.**



SZT módosítás tervezet:



# 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/3 Szabályozási tervmódosítás c. tervlap.
3. § A rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész kerül.  
„7. § (1) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el – **kivéve az Lke-2/th1 jelű építési övezetet.**”
4. § A rendelet 9. § (4) bekezdése b) pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül:  
„9. § (4) bekezdésének b) „Az építési övezet telkein minden teljes 1200 m<sup>2</sup> telekterület után elhelyezhető **Ifőépület.**”

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 5.§

- (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 normatartalmai lépnek.

(3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2019. ....

.....  
Farkas András  
polgármester

.....  
Nagy Zsolt  
jegyző

#### 1.melléklet

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>SZT-A-M/3</b>	Piliscsaba helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása a Fő utca - a Szent László utca - az Egyetem utca - a Béla király utca és a Rét utca által határolt területre vonatkozóan	M=1:2000