

PILISCSABA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES
FELÜLVIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA
A TELEPÜLÉS TÖBB PONTJÁN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. REND. 36.§ TELJES ELJÁRÁS









2 0 2 2 . s z e p t e m b e r h ó

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

TEL: 06-20-397-06-10

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.: 06-20-397-06-10

314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 36. § szerint Teljes eljárás

2022.szeptember hó

BEVEZETŐ

Piliscsaba Város Képviselő-testülete a 280/2021. (IX. 21.) sz. Kt. határozatával döntött arról, hogy Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeit (TRE) részlegesen felülvizsgálja.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az országos jogszabályok közelmúltban történt változása miatti jogharmonizáció okán (Magyarország és az egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a rendezési eszközök legutóbbi módosítása óta felmerült beruházói szándékok és lakossági módosítási igények megjelenése miatt vált szükségessé.

Az önkormányzati kezdeményezésű programelemek

Az elmúlt időszakban a Polgármester, a Településfejlesztési Bizottság elnöke, a Főépítész és a tervező által részletesen is kidolgozásra kerültek az önkormányzati érdekeltségű programelemek. Ezek részben a város területfelhasználási elemeit módosítják az egyes részterületeken, részben pedig a helyi építési szabályzat előírásait módosítják vagy a pontosítás érdekében, vagy a jogszabályváltozások miatt.

A magánfejlesztők által kezdeményezett programelemek

Piliscsaba Város Képviselő-testülete a 31/2022. (III. 1.) sz. határozatával megtárgyalta a terv programját, és döntött arról, hogy a magánkezdeményezésű projektek tekintetében befogadja azokat, amelyekhez a kezdeményezők benyújtják a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 15. § szerinti telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TT).

A Képviselő-testület megtárgyalta a magánfejlesztők által benyújtott TT-eket, és azokat a 139-146/2022. (VII. 12.) számú határozataival véleményezte.

Piliscsaba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Piliscsaba Város Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) a 225/2014.(IX.25.) számú Ök. határozatával, míg Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (továbbiakban: SZT) a 16/2014. (IX. 30.) rendeletével hagyta jóvá. Mind a TSZT, mind a HÉSZ és a SZT hatályba lépésük óta több alkalommal módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

A tervezési feladatot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve Piliscsaba kialakult tervrendszeréhez.

Jelen tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás szerint történik.

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

Piliscsaba Város Képviselő-testülete az alábbi részterületek vonatkozásában kívánja módosítani Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeit:



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

1. Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek részleges felülvizsgálata

Önkormányzati kezdeményezésű területhasználati változtatások

1. Közlekedésfejlesztési feladatok a 10. sz. főút északi oldalán

Városfejlesztési cél:

A 10. sz. főúttól északra lévő lakó és településközponti vegyes területek közlekedési feltárásának rendezése.

Részletes leírás:

A 2000-es évek elejétől a város északi részén folyamatosan alakultak ki sziget-szerűen több ütemben a különböző kertvárosias lakóterületek, illetve az ezek közé ékelődött településközponti és intézményi területek. Az északi közigazgatási határhoz közeli fiatal városrész, a Magdolnavölgy, és a városközpont melletti Szállásterületek között a települési szövet nem ér össze a természetben, míg az ingatlannyilvántartási térképen láthatóan köztük kialakult már egy kb. 130 telkes lakóterület, illetve egy másik, még csak tervezett, mintegy 30 telket magába foglaló másik lakóterület, amely 2007-ben került szabályozásra. Ezek közé további településközponti és intézményi területek ékelődnek. Ez a az északnyugati városrész részben már kialakult, de a 2007-ben jóváhagyott tervek alapján előbb vagy utóbb a többi is be fog épülni, amely egy összenövő településhálózatot fog alkotni.

A meglévő és tervezett lakóterületek közlekedési hálózatai nem érnek össze, valamint hiányzik az az útkapcsolat is, amely ennek a városrésznek a forgalmát egy másik ponton is kivezeti az országos főútra. Piliscsaba Város hatályos településszerkezeti terve a magdolnavölgyi 10-es úti kapcsolattól kb. 1 km-re egy új kapcsolatot tervezett, amelynek csomópontja körforgalmoként kerül majd kialakításra.

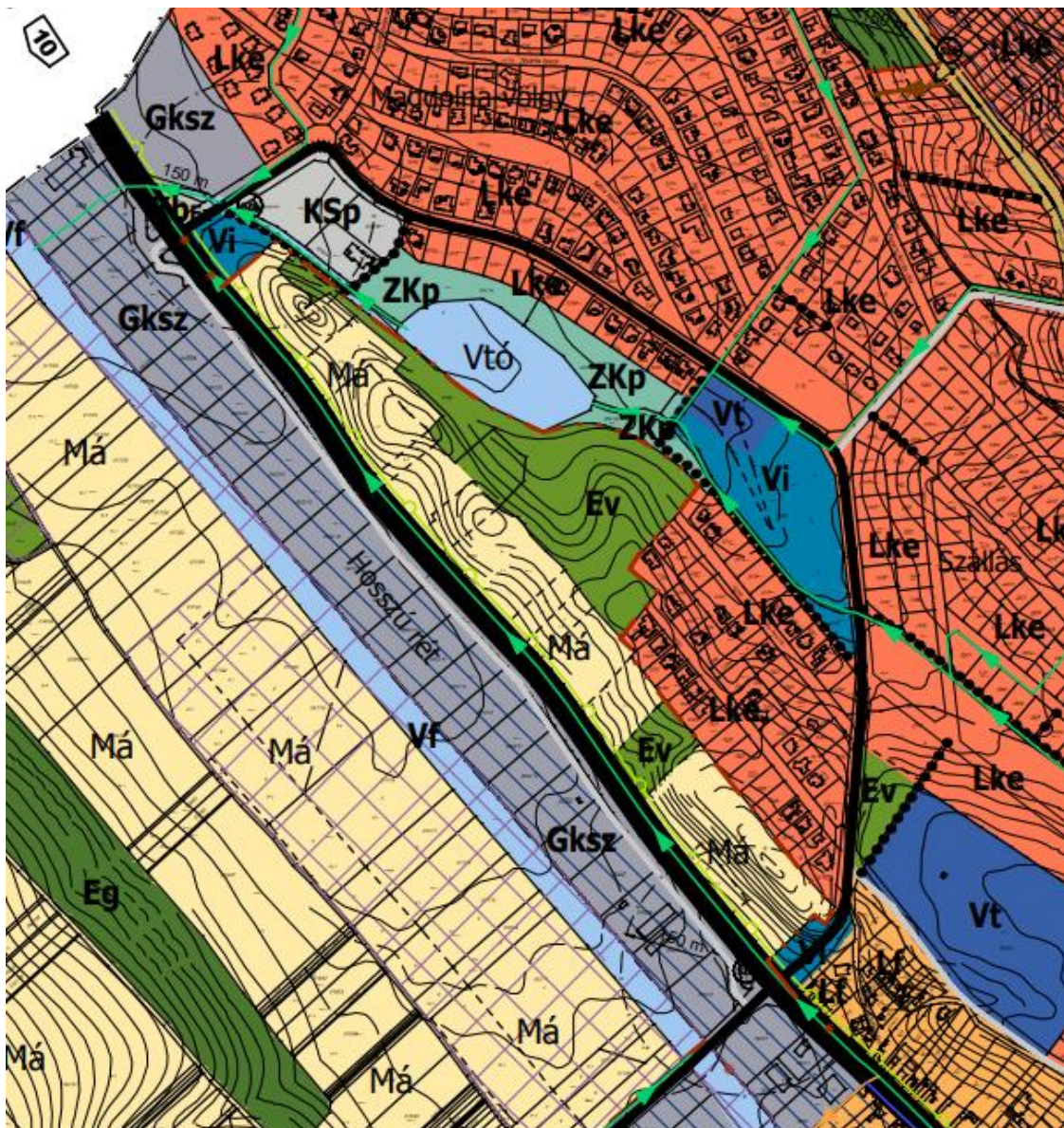
A két meglévő, illetve tervezett csomópont között létrejövő úthálózati elem gyűjtőút szerepet fog majd betölteni, amelynek kiépülése segíteni fogja a városrész jobb közlekedési ellátását. A közlekedési hálózat fő elemei, kiemelt szerepüknel fogva önkormányzati tulajdonba és kezelésbe kell, hogy kerüljenek, ezért ezeket ennek megfelelően kell szabályozni a szabályozási tervlapon a tervezett csomópont, és a kiépülésével létrejövő gyűjtőút területét.

A tervezett körforgalom, és az onnan, a most kialakuló lakóterületek felé északi irányba vezető tervezet utat, a terep erős meredeksége miatt, a szintvonalakra kell ültetni, és figyelembe véve az így létrejövő erős bevágásokat, annak a területigényét is, ennek a kezdeti szakasznak, illetve környezetének (130 hrsz-ú terület egy részének) közlekedési övezetben (Köü) kell lennie a mostani Vi/b jelű intézményövezet helyett.

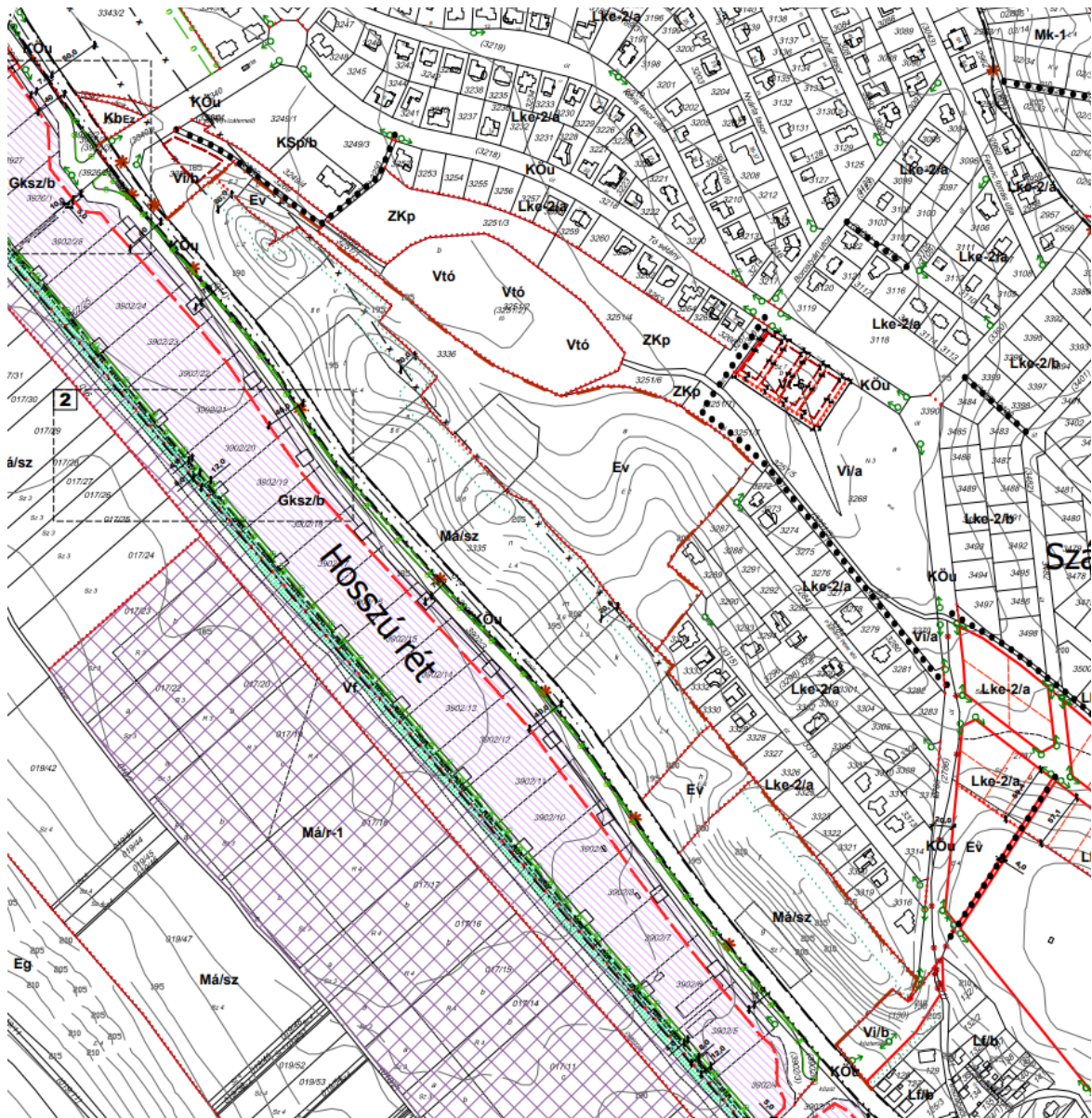
Ingtalanyilvántartás szerinti állapot:



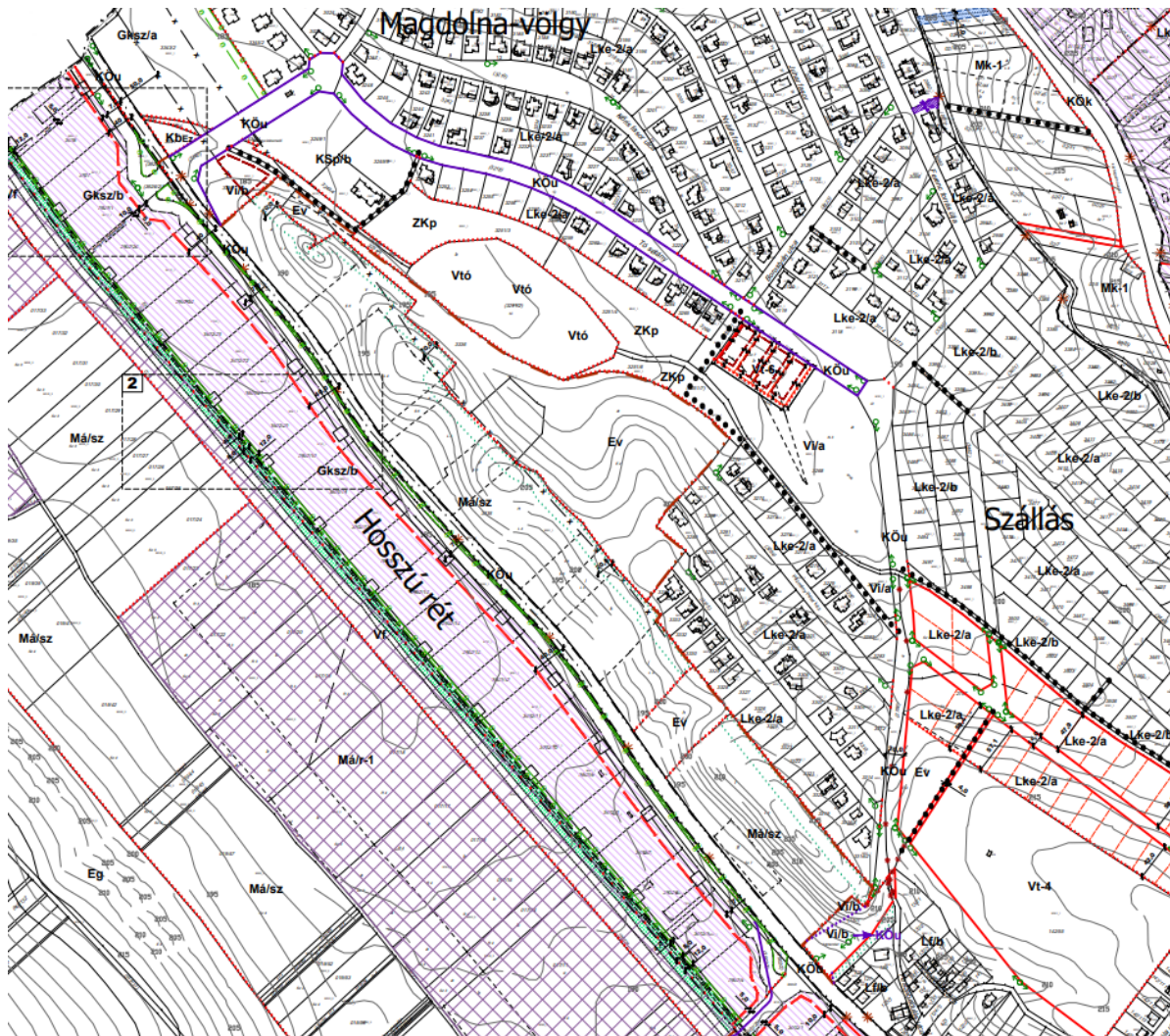
A hatályos Településszerkezeti tervlap szerinti területhasználat:



A hatályos Szabályozási tervlap



Tervezett Szabályozási tervlap:



2. A Hosszúréti patak melletti 015/1 hrsz-ú lakóterület szabályozásának pontosítása

Városfejlesztési cél:

A 015/1 hrsz-ú terület szabályozásának pontosítása, az önkormányzati terület rendezettebb kialakítása érdekében.

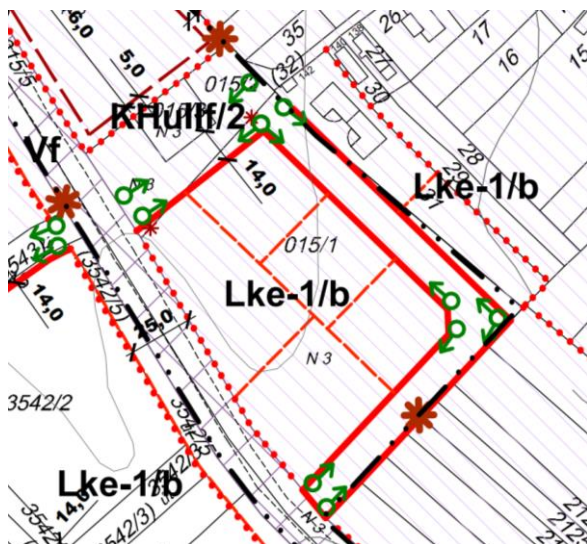
Részletes leírás:

A hatályos szabályozási tervlapon tervezett feltáró út nyomvonala illeszkedjen a meglévő belterületi határhoz, egyben a meglévő telekhatárhoz a telek észak-keleti határán.

Ingtatlanyilvántartás szerinti állapot:



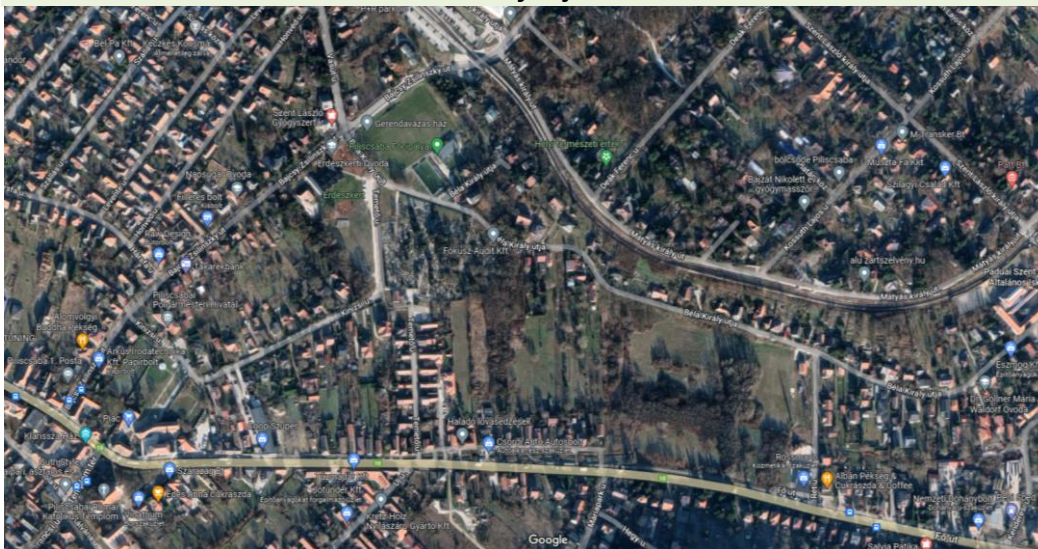
A hatályos Szabályozási tervlap



Tervezett Szabályozási tervlap



3. A Fő utca, a Temető utca, a Béla király útja és a Rét utca közötti terület rendezése



Piliscsaba átnézeti térkép – légifotó - Google

Városfejlesztési cél:

A városrész közlekedési kapcsolatainak javítása, és a tervezett felszíni vízelvezetési rendszer záportározója számára terület biztosítása.

Részletes leírás:

A tervezett kialakítás a „Piliscsaba 2030” fejlesztési terv (Z.É. Műhely Kft. - 2018) szerinti közlekedésfejlesztési és területhasználati javaslatai felhasználásával készültek.

A Fő utca északi oldalán, a Bajcsy-Zsilinszky és Rét utca közötti városrész közlekedési szempontból egy feltáratlan terület. A hosszú szakaszon nincs közlekedési kapcsolat közel 1 km-es szakaszon, amely a városrész fontos intézményeinek (óvoda, temető) megközelítését nehezíti, míg a Fő utca és a Béla király útja közötti közvetlen összeköttetések hiánya a meglévő úthálózatai elemeket is fölöslegesen terheli. Ezért célszerű, ahol erre lehetőség van, a közlekedési hálózati elemeket bővíteni. Első lépésben

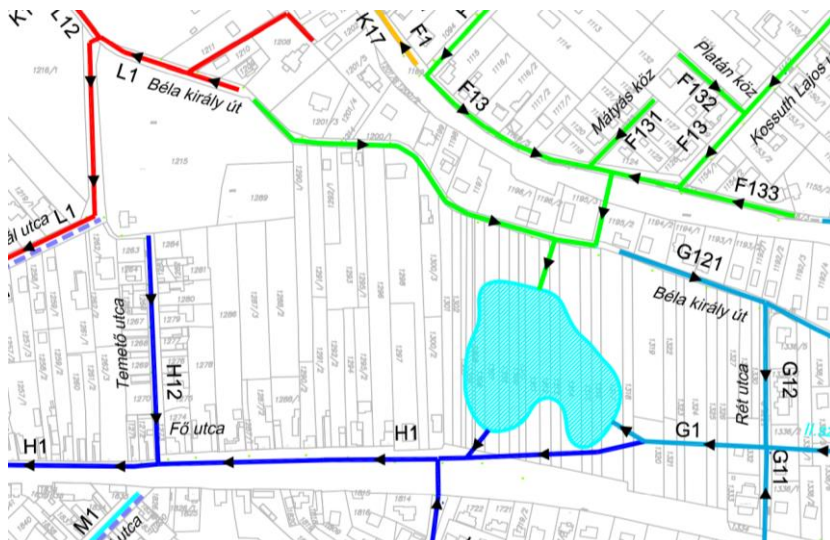
a hiányzó hálózati elemek területigényét a szabályozási tervlapon kell kijelölni, amely lehetővé teszi ezek ütemezett kialakítását az ingatlan-nyilvántartásban is, majd a megvalósítását.



Piliscsaba 2030^o fejlesztési terv (Z.É. Műhely Kft. - 2018)

A hálózati elemek az alábbi elemekkel bővülnek:

- a) A Kinizsi Pál utca és Temető utca felső szakaszának töréspontja, valamint a Temető utca alsó szakasza (zsákutca) között közúti összeköttetés jön létre a temető mellett oly módon, hogy az gépkocsival is járhatóvá váljon, és ezáltal megszűnjön a Temető utca zsákutca jellege. A tervezett szélesítés 5,0 m-es.
- b) A hatályos Településrendezési eszközök már tartalmazzák a temető tervezett bővítésének területi kijelölését, amelyet célszerű kiegészíteni a Temető utca végétől a temető bővítési területe alatt vezetett új úttal (Klévíz köz: 12,0 m), amely feltárva a hosszú telekvégeket kiköt a szintén tervezett új útra (Klévíz utca: 1301 és 1302 hrsz-ú területeken), ami a Fő utcával és a Béla király útjával teremt összeköttetést.



A tömbbelsőben, a szomszédos, un. Klévíz területe fejlesztésére nincsen konkrét fejlesztési elképzelés, de a hatályos Településrendezési eszközök elfogadása óta elkészült Piliscsaba Város belterülete Felszíni vízvezetésének tanulmányterve (K+K Kft. - 2016), amely méretezte azt a záportározót, amely a vízrendezés fontos eleme, és amelynek területét a vízvezetés megoldása érdekében itt ki kell jelölni. A víztározó területe mintegy 2,5-3,0 ha, amelynek kialakításához, arra tartalékot is képezve: kb. 5,0 ha nagyságú.

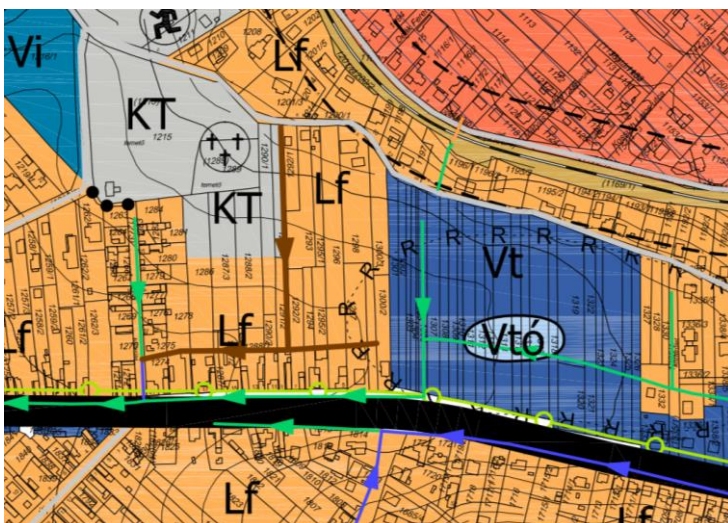
A tározó környezetében a tervezett területhasználat nem változik, továbbra is Vt-3 jelű településközponti vegyes terület marad, de a funkcionális elemait javasolt úgy meghatározni, hogy az a tervezett vízfelület mellett ideálisan kialakítható közösségi és szabadidős funkciókat szolgálja. Ennek megfelelően a nagytelkes kialakítás preferált a hosszú szalagparcellás telekstruktúra helyett, így a beépíthető legkisebb telekterület nagyságát 5000 m²-ben célszerű meghatározni, amelyből a záportározóhoz, illetve az attól elfelé vezető árokrendszer kerüljön kiszabályozásra a Rét utca melletti 1332 hrsz-ú telken is.

Ingtalannyilvántartás szerinti állapot:

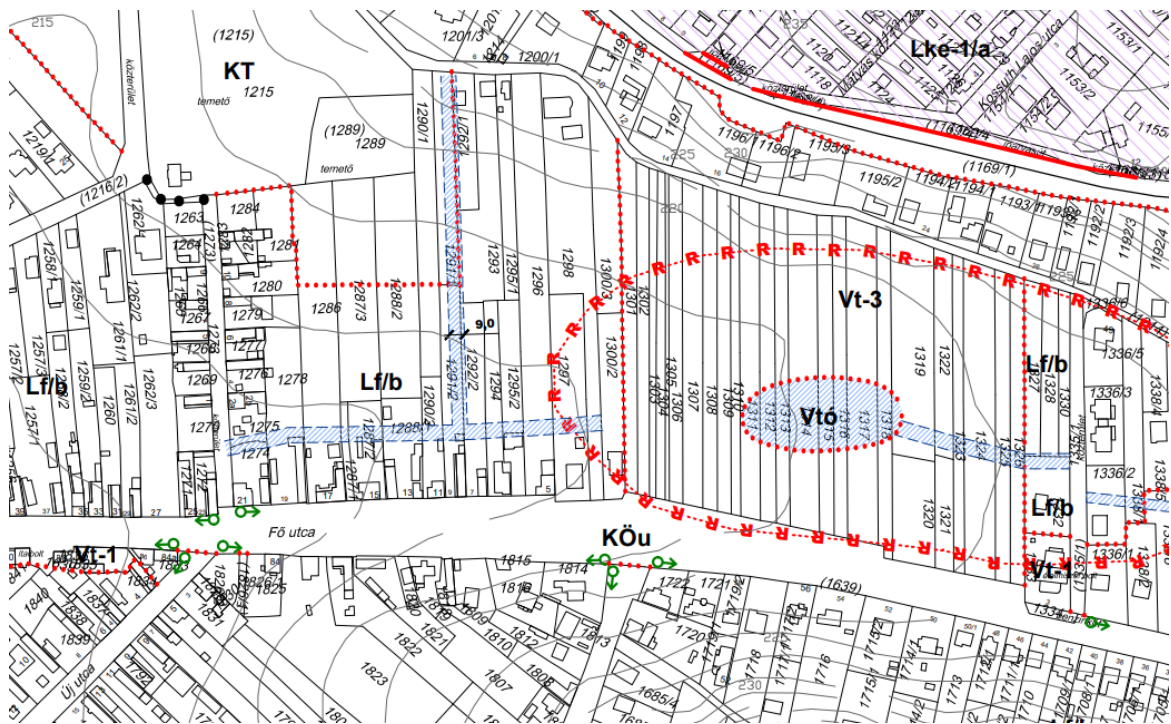


Forrás: E-közmű

A hatályos Településszerkezeti tervlap szerinti területhasználat:



A hatályos Szabályozási tervlap



Tervezett Szabályozási tervlap



4. Felszíni vízelvezetés infrastruktúra fejlesztése

Városfejlesztési cél:

Piliscsaba Város belterületén, a felszíni vizeinek elvezetése érdekében, a szükséges építmények és műtárgyak kialakítása érdekében megfelelő területet kell biztosítani ott is, ahol a víz csak magánterületen vezethető át.

Részletes leírás:

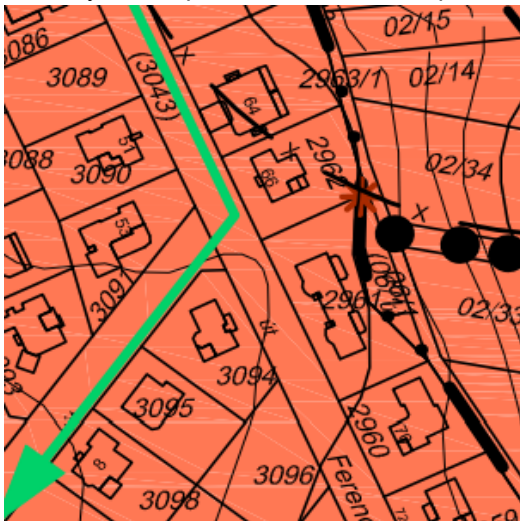
A Piliscsaba belterületére 2016-ban elkészült a Felszíni vízelvezetés tanulmányterve (K+K Kft.). A terv által meghatározott vízelvezetési hálózat nyomvonalai közterületeken lett kijelölve, bizonyos esetekben magánterületeken kell átvezetni, ahol a domborzat vagy a területi adottságok ezt szükségessé teszi. Ennek területigényét célszerű a szabályozási terven is kijelölni, mert így biztosítható, hogy az ne épüljön be, és amennyiben szükséges, az közterületként is kialakítható legyen. A Klévíz melletti területeken is szükséges ilyen közterületi sávokat kialakítani, amelyet az erről szóló fejezetben bemutatunk. Ezen kívül, a csapadékvízelvezetési tanulmányterv alapján még az alábbi ingatlant érinti a tervezett beavatkozás.

- A Ferenc forrás útja és a Borostyán utca kereszteződésénél lévő 2961 hrsz-ú terület

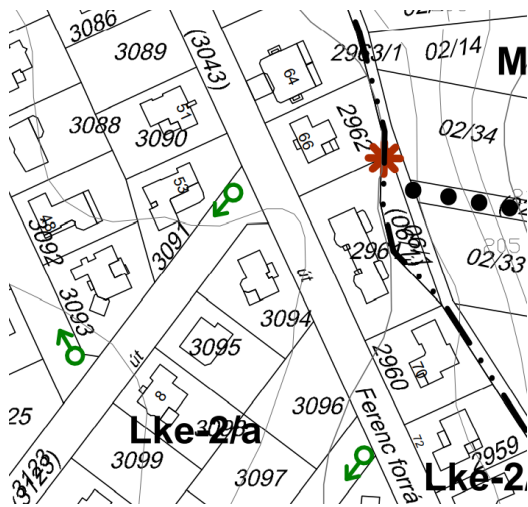
Ingatlannyilvántartás szerinti állapot:



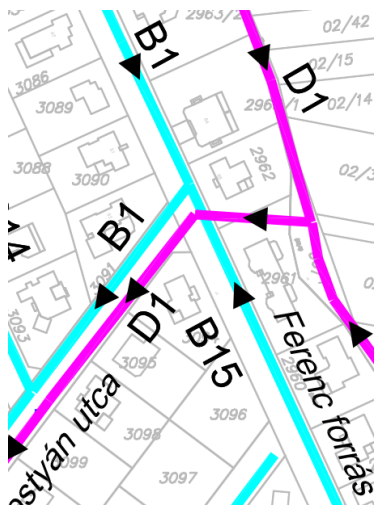
A hatályos Településszerkezeti tervlap szerinti területhasználat:



A hatályos Szabályozási tervlap

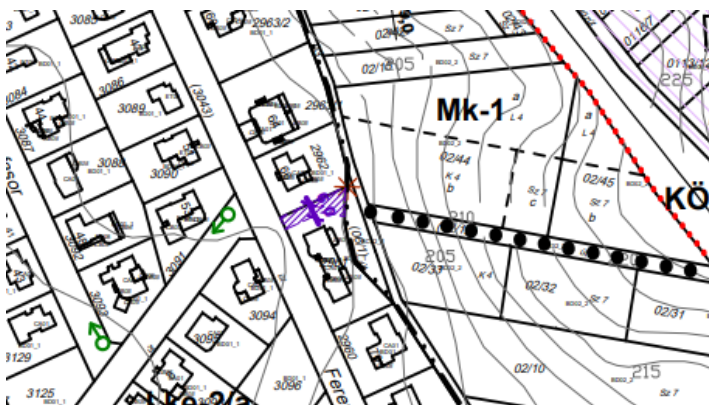


Vízvezetési terv



a 2961 hrsz-ú magántulajdonban lévő telket érinti, amelynek egy részén a vízvezető árkot át kell vezetni. Ennek érdekében a telek északi oldalán, annak határa mentén szükséges árok céljára kijelölt területet biztosítani.

Tervezett Szabályozási tervlap



5. Hegy utca közlekedés szabályozása

Városfejlesztési cél:

A Hegy utca két irányú forgalmának részleges biztosítása

Részletes leírás:

A Hegy utca, mint valamikori külterületi kerteket feltáró út keskeny, a spontán kialakult lakóterület útjaként nem lett szabályozva. Mivel már beépült a terület kialakultak a kerítések és a közműórák a telkek közterülettel érintkező határa mentén szintén kialakultak, nehéz itt utólag két irányú forgalom számára megfelelő szélességű közutat kialakítani. Ezért, a nehéz közlekedési helyzetet orvoslására, javasolt az utcában a szembe jövő forgalom számára kitérőket kialakítani, amely helyenként 3,0-3,0 m szélességben az előkertből kialakít egy gépkocsi számára félreállási lehetőséget. A kitérő területének kiszabályozására a 1646, 1670/1, 1676/1, 1680 és a 1683 hrsz-ú területek érintettek.

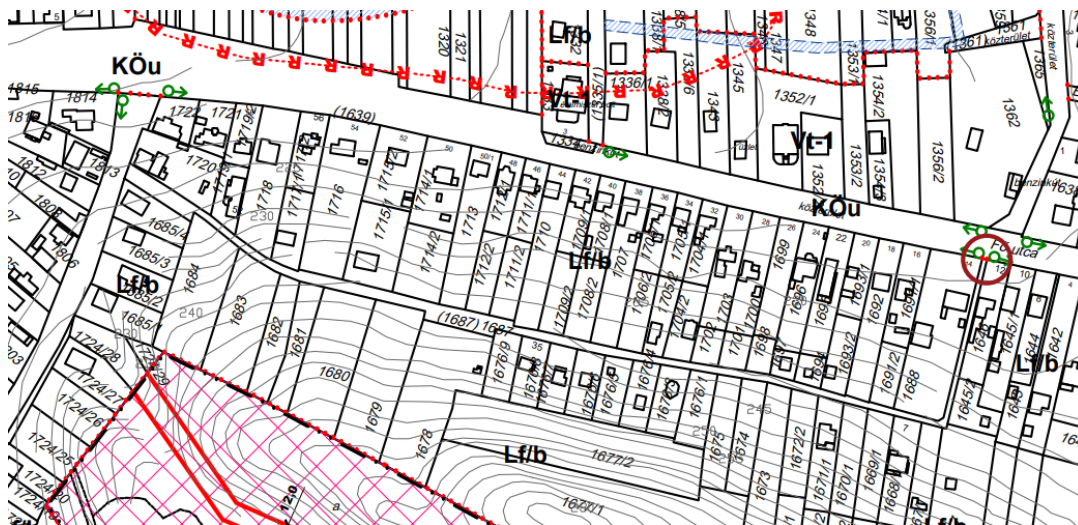
Ingtalannyilvántartás szerinti állapot:



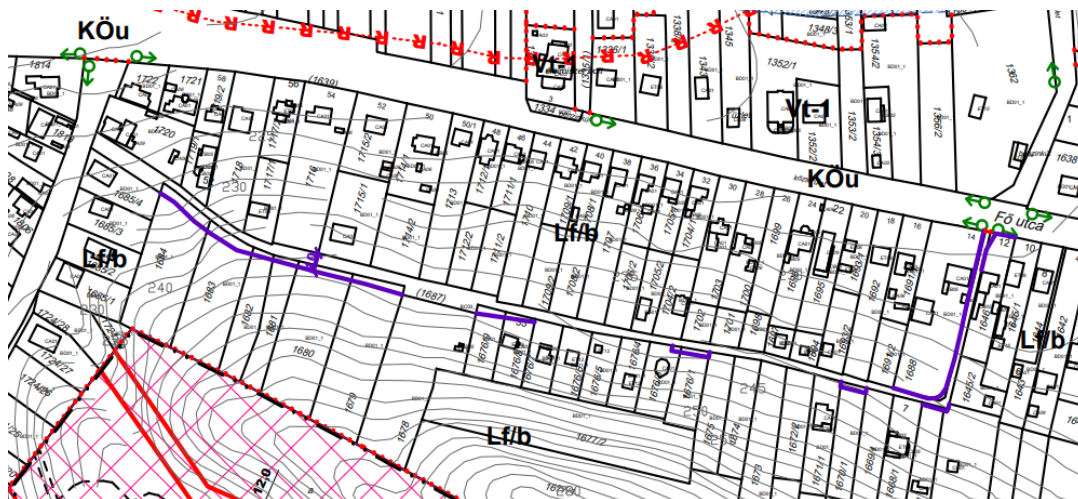
A hatályos Településszerkezeti tervlap szerinti területhasználat:



A hatályos Szabályozási tervlap



Tervezett Szabályozási tervlap



6. A Kálvária utca nyomvonalának, és a Kálvária-gazdasági terület rendezése

Városfejlesztési cél:

A kettős cél, a Kálvária utca nyomvonalának rendezése, amely a mellette lévő gazdasági terület bejáratánál az út ingatlannyilvántartás szerinti területét elhagyja, valamint a gazdasági terület öveztmódosítása a tényleges területhasználatnak megfelelően.

Részletes leírás:

1. cél: A Kálvária utca burkolt felülete és a közművek nyomvonala tehát eltér a gazdasági területnél, a mellette lévő szakaszon az ingatlannyilvántartás szerinti területétől (031/4 hrsz.), és a szemben lévő Kálvária-hegy 080/4 hrsz-ú területen halad egy rövid szakaszon. A közterület rendezett és jogszerű kialakítása, első lépésben csak annak szabályozásával oldható fel, amely a 080/4 hrsz-ú terület egy részének közütként való kialakítását jelenti.

Ingtalanyilvántartási térkép és légifotó



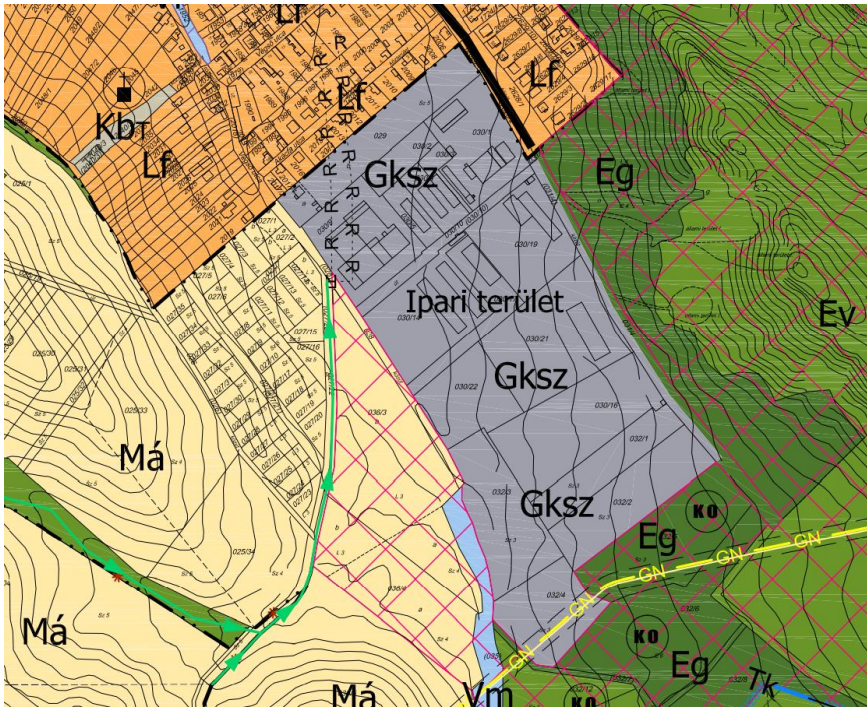
2. cél: A Kálvária utca melletti gazdasági terület déli részeinek (032/1, 2, 3, 4, 16, 21, 22 hrsz-ú területek) hasznosítása az építési övezetének megfelelően nem történt meg, azon vagy nincs építési és termelőtevékenység, vagy ha van, az is mezőgazdasági jellegű (pl. lovarda). Másik probléma, hogy az itt lévő telkek közlekedési és közműfeltárása nem történt meg, annak gazdasági célú használatához a területen megfelelő szélességű utakat és megfelelő kapacitású közműveket kell kialakítani, amely a tulajdonosok aktív közreműködésével jöhet csak létre, de ilyen jellegű aktivitás és megkeresés sem jellemző.

Ingtalanyilvántartási térkép és légifotó



Az övezeti kialakítást tehát jobban hozzá kell alakítani a tényleges használathoz, amely még a korábbi majorságként való hasznosításhoz hasonlít. Ez a funkció alacsony közműigényű, közlekedési forgalma is csekély. Javasolt a területet Kmű jelű „különleges beépítésre szánt üzemi terület”-ként övezetbe sorolni a területet.

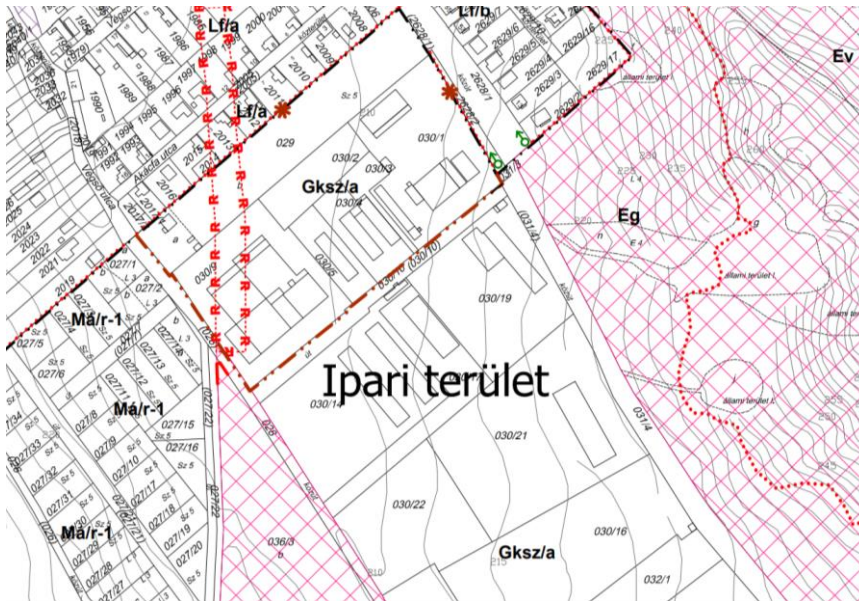
A hatályos Településszerkezet tervlap



Tervezett TSZT módosítás

A hatályos Szabályozási terv „A” tervlapja

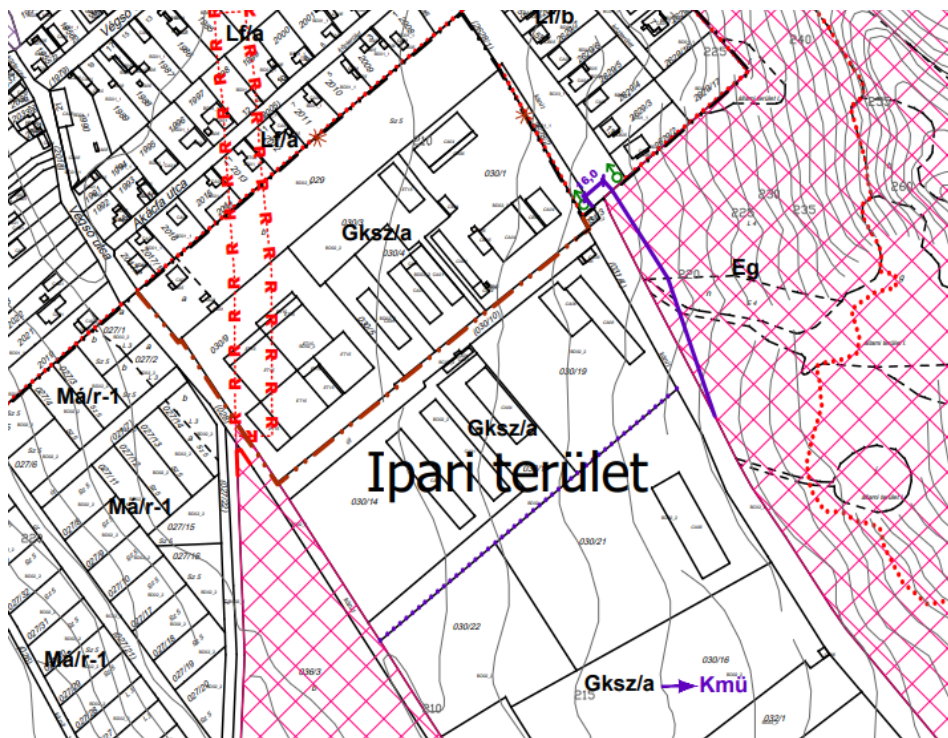
(A hatályos Szabályozási terv „B” tervlapja hatályon kívül van, annak visszaállítását követően ezt a módosítást majd is azon is végre kell hajtani!)



Az új Kmü jelű különleges beépítésre szánt terület javasolt övezeti jellemzői:

Különleges területek építési övezetei		Mérték-egység	Kmü
A kialakítható legkisebb	telekterület	m ²	3 000
Beépítés módja			SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	10
A megengedett épületmagasság	legnagyobb	m	4,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			közel teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	50
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	10
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,15
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	10

Tervezett Szabályozási tervlap



7. A Hosszúréti patak mellett kerékpárút számára terület biztosítása

Városfejlesztési cél:

A Hosszúréti patak mellett, annak dél oldalán kerékpárút területének biztosítása.

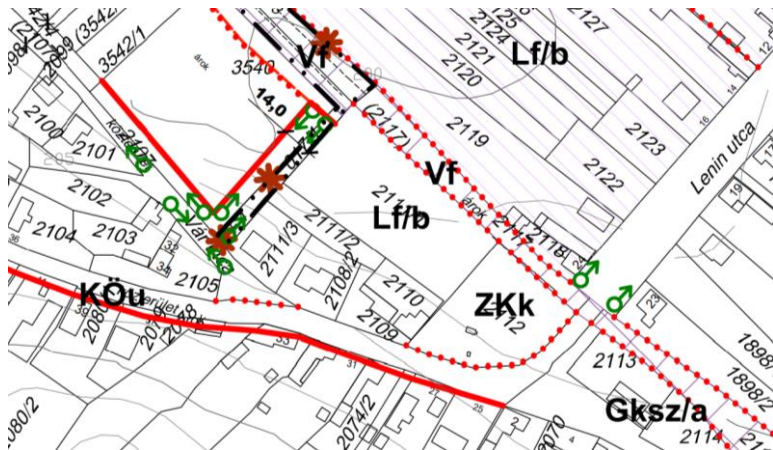
Részletes leírás:

A tervezett kerékpárút Hosszúréti-patak melletti végig vezetése régi terve az Önkormányzatnak. A patak közvetlen szomszédságában a 2111/1 hrsz-ú terület Lf/b jelű lakóövezetben van, így annak beépítésére nem jelent kötelezettséget a kialakítandó kerékpárút figyelembevétele. Ezért célszerű a kerékpárút céljára 5,0 m széles közterületet kialakítani.

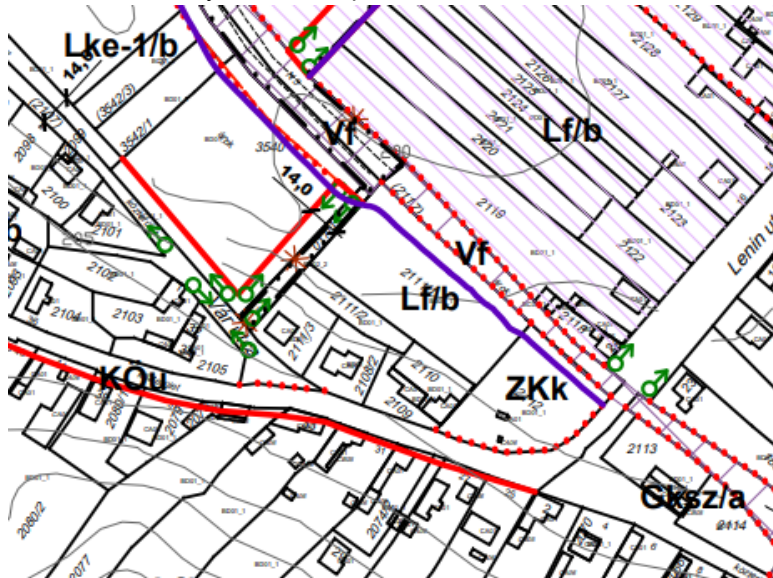
Ingtatlannyilvántartási térkép



A hatályos Szabályozási tervlap



Tervezett Szabályozási tervlap

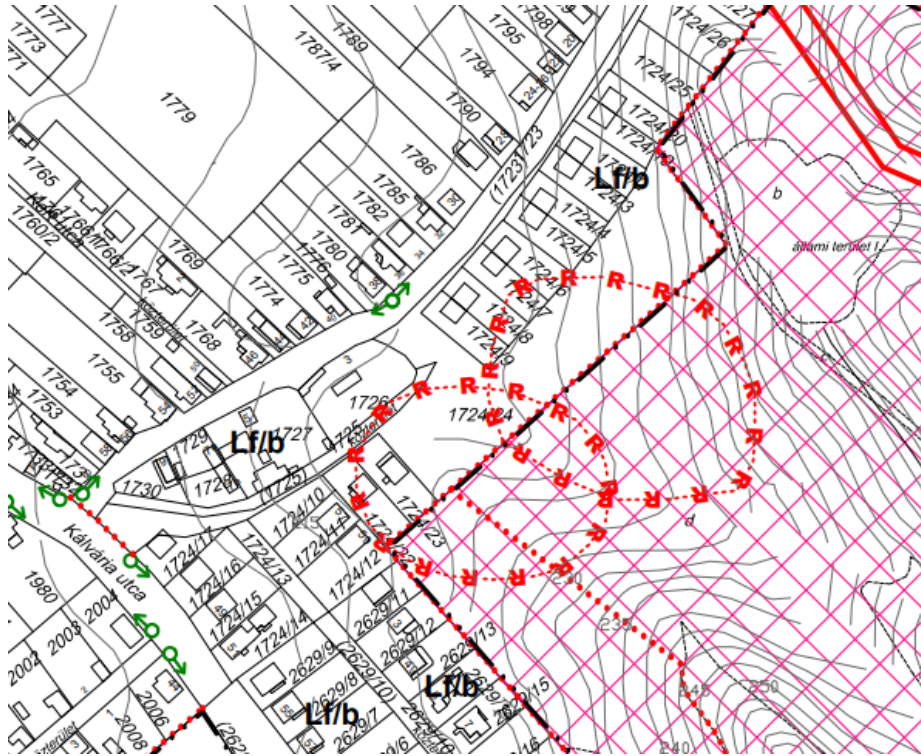


8. A Máriapark utcával határos 1724/24 hrsz-ú, valamint az 1723 hrsz-ú ingatlan

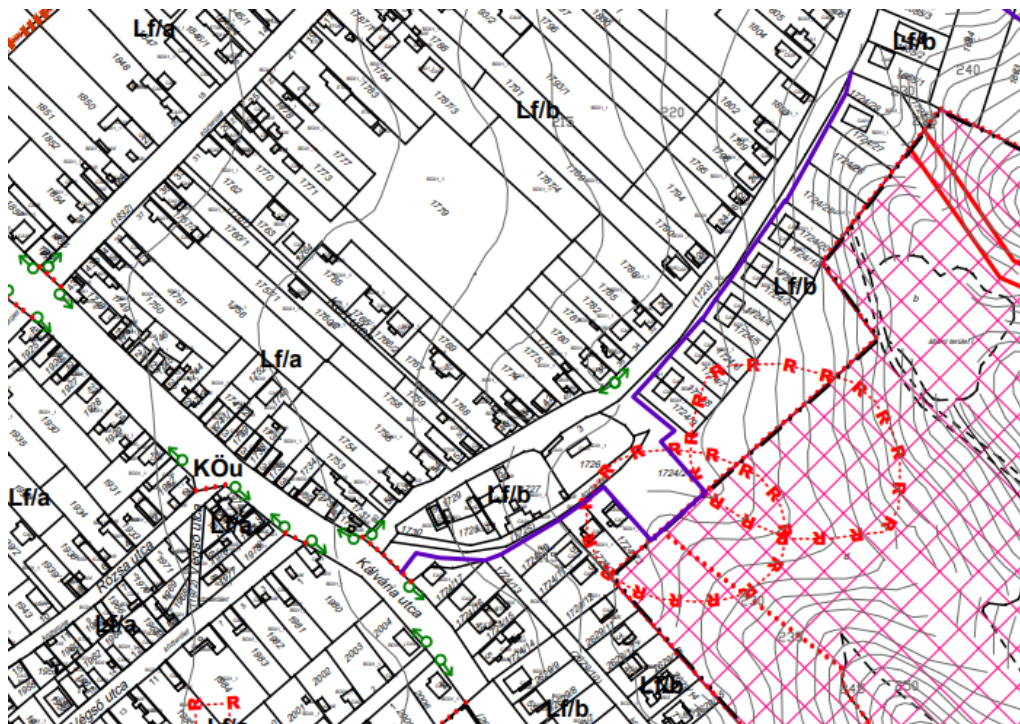
Városfejlesztési cél:

Az 1724/24 hrsz-ú ingatlanak a Máriapark utcával határos telkek előtti része az 1723 hrsz-ú ingatlanal együtt kerüljön lealakításra, részben önálló közterületként, valamint építési telekként.

A hatályos Szabályozási tervlap



Tervezett Szabályozási tervlap



2. Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek részleges felülvizsgálata és módosítása

Magánfejlesztői kezdeményezésű területhasználati változtatások

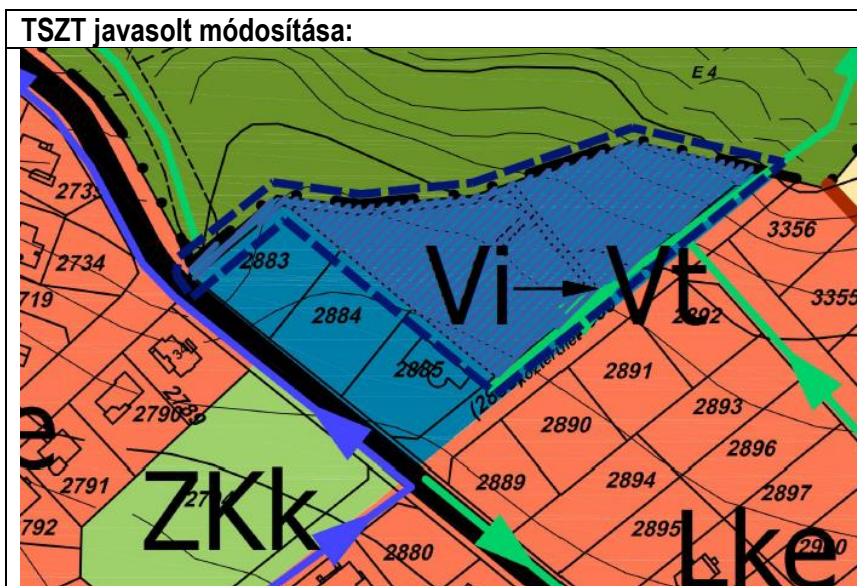
11. Garancstető - 2882 hrsz-ú ingatlan

A tervezett módosítás következtében, a Garancsliget városrészben a területfelhasználás rendszere nem változik. A területfelhasználás módosítását követően, lehetőség nyílik lakórendeltetés elhelyezésére is, a javasolt szabályozás előírásai mellett, 14 db lakás kialakítására.






A tanulmányterv szerint, a beruházás megvalósítása érdekében szükséges, a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, az alábbiak szerint:

A 2882 hrsz-ú telekre vonatkozóan, Piliscsaba településrendezési eszközeinek módosítása szükséges:

- TSZT módosítása, a jelenlegi vegyes intézményi terület területfelhasználásból, településközpont vegyes területfelhasználásra,
- HÉSz módosítása, a jelenlegi Vi/b építési övezet módosítása Vt-1 építési övezetre, a területre megfogalmazott kiegészítő szabályozásokkal.



Jelmagyarázat

-  módosítás tervezési részterülete
-  beépítésre szánt területek
-  vegyes terület
-  településközpont vegyes terület
-  intézményterület

▪ **A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terven (SZT), az alábbi módosítások szükségesek:**

Az SZT módosításának keretében szükséges, a vegyes intézményi terület (Vi/b) építési övezet átsorolása, településközpont vegyes területé (Vt-1). A területre a HÉSz 11. § -ának településközpont vegyes (Vt) építési övezeti előírásainak alkalmazása, az alábbiak szerint javasolt.

▪ **Az SZT módosítás során, a 2882 hrsz-ú telekre, az alábbi szabályozási elemek kerülnek előírásra, a meglévő Vt-1 építési övezet alapján:**

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

- a) A Vt-1 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.

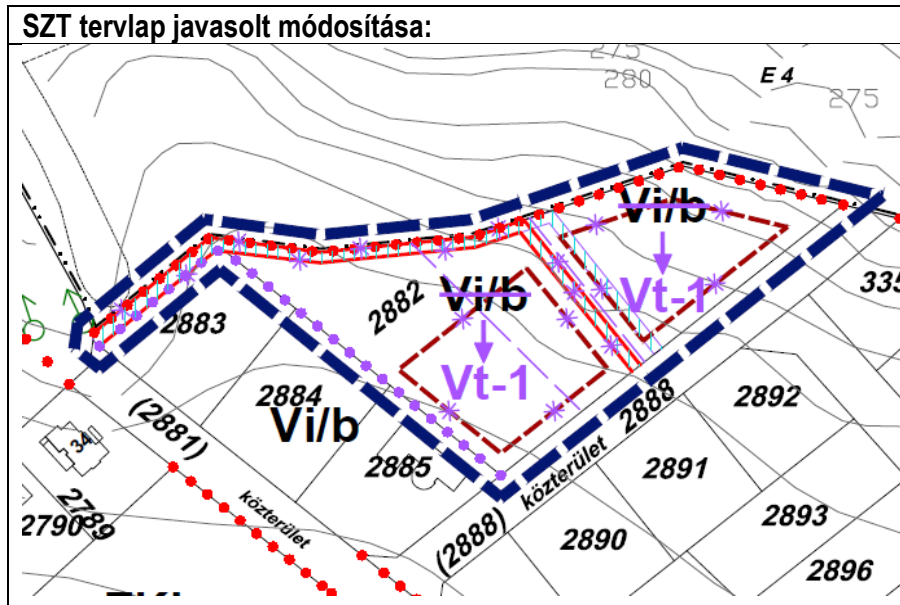
5.sz. táblázat

Településközpont vegyes területek építési övezetei		Mértékegység	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	1 500	900	5000	2000	2 000
Kialakítható legnagyobb telekterület		m ²	4000	-	-	-	-
Beépítés módja			O	Z	SZ	SZ	SZ
Beépítettség legnagyobb mértéke		%	30	80	10	20	80
A megengedett épületmagasság legnagyobb		m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	10	70	60	10
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	35	0	10	25	35
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² / telek m ²	0,7	2,0	0,05	0,5	1,2

SZ Szabadonálló
 O Oldalhatáron álló
 Z Zártsorú

A hatályos HÉSZ-ben meglévő, Vt-1 jelű településközponti övezet paramétereit alapul véve, és azt a területre pontosítva, kiegészítve:

Legkisebb alakítható telekméret: 1500 m²
 Legnagyobb beépíthetőség: 30 %
 Kialakítható lakásszám: 500 m²-ként 1 lakás



Jelmagyarázat

módosítás tervezési részterülete	építési hely határa	irányadó szabályozási elemek					
kötelező szabályozási elemek	közművezetésre, -elhelyezésre fenntartott terület	irányadó telekhatár					
belterület határa	építési övezet / övezet jele	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vi/b</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>3 000</td> <td>6,5</td> </tr> </table>	Vi/b	SZ	30	3 000	6,5
Vi/b	SZ	30					
	3 000	6,5					
belterület tervezetten megszűnő határa	beépítésre szánt területek	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vt-1</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1 500</td> <td>7,5</td> </tr> </table>	Vt-1	0	30	1 500	7,5
Vt-1	0	30					
	1 500	7,5					
szabályozási vonal	Vt településközpont vegyes terület						
övezethatár	Vi intézményi vegyes terület						

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adat

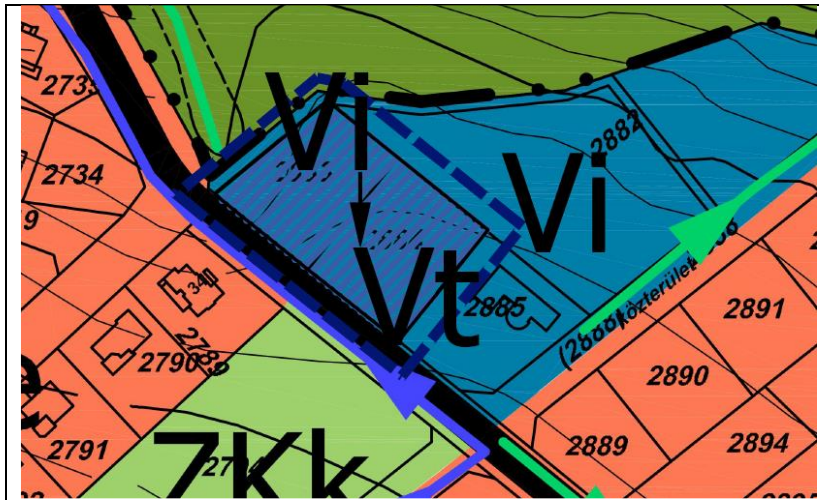
12. Garancstető 2883 hrsz-ú és 2884 hrsz-ú területei

A tervezett módosítás következtében, a Garancsliget városrészben, a területfelhasználás rendszere nem változik. A területfelhasználás módosítását követően, lehetőség nyílik lakórendeltetés elhelyezésére is, -a javasolt szabályozás előírásai mellett-, 2 db lakás kialakítására, telkenként 1-1 db lakással.




A 2883 hrsz-ú és a 2884 hrsz-ú telekre vonatkozóan, Piliscsaba településrendezési eszközeinek módosítása szükséges:

- TSZT módosítása, a jelenlegi vegyes intézményi terület területfelhasználásból, településközpont vegyes területfelhasználásra,
- HÉSz módosítása, a jelenlegi Vi/b jelű építési övezet módosítása Vt-7 jelű építési övezetre, a területre megfogalmazott kiegészítő szabályozásokkal,
- Szakmailag javasolt továbbá a 2885 hrsz-ú telekre vonatkozóan is, a jelen tanulmányterv által bemutatott termvmódosításokat elvégezni és a 2885 hrsz-ú telket is Vt-7 jelű építési övezetbe sorolni.

TSZT javasolt módosítása:



Jelmagyarázat

-  módosítás tervezési részterülete
- beépítésre szánt területek
- vegyes terület
-  településközpont vegyes terület
-  intézményterület

▪ **Az SZT módosítás során, a 2883 és a 2884 hrsz-ú telkekre, az alábbi szabályozási elemek kerülnek előírásra, a meglévő Lke-2/C építési övezet előírásai alapján:**

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

a) A **Vt-7**

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.

A hatályos HÉSZ-ben meglévő, Lke-2/C jelű kertvárosias lakóterület övezet paramétereit alapul véve, és azt a területre pontosítva, kiegészítve:

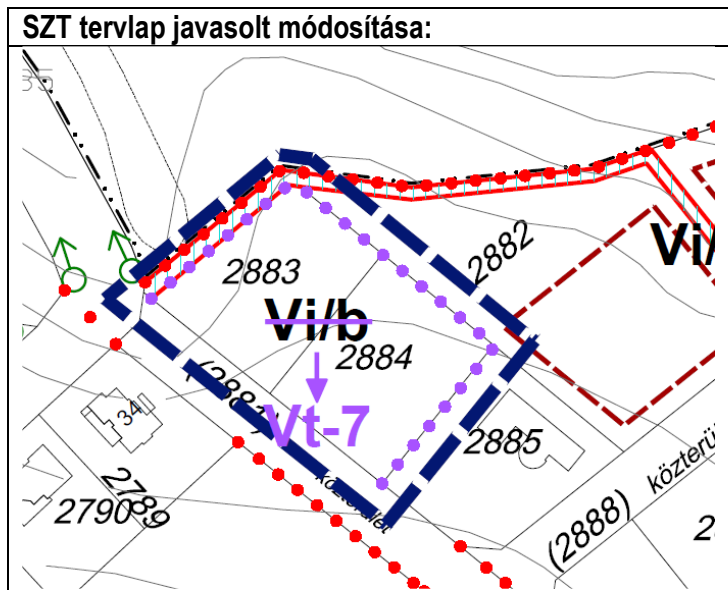
5.sz. táblázat

Településközpont vegyes területek építési övezetei	Mértékegység	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-7
A kialakítható legkisebb telekterület	m ²	1 500	900	5000	2000	2 000	1200
Kialakítható legnagyobb telekterület	m ²	4000	-	-	-	-	-
Beépítés módja		O	Z	SZ	SZ	SZ	O
Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke	%	30	80	10	20	80	20
A megengedett legnagyobb épületmagasság	m	7,5	3,5	6,5	6,5	8,5	5,5

Beépíthetőség mértéke	közműellátás		teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	30	10	70	60	10	60
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	35	0	10	25	35	25
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,7	2,0	0,05	0,5	1,2	0,45

SZ Szabadonálló
 O Oldalhatáron álló
 Z Zárt sorú

Legkisebb alakítható telekméret: 1200 m²
 Legnagyobb beépíthetőség: 20 %
 Kialakítható lakásszám: 1 lakás / telek



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési részterülete
- kötelező szabályozási elemek
- belterület határa
- belterület tervezetten megszűnő határa
- szabályozási vonal
- övezethatár

- építési hely határa
- közművezetésre, -elhelyezésre fenntartott terület építési övezet / övezet jele
- beépítésre szánt területek
- településközpont vegyes terület
- intézményi vegyes terület

irányadó szabályozási elemek

	irányadó telekhatár	
Vi/b	SZ	30
		3 000
Vt-7	SZ	20
		1 200



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

13. Aldi mögötti - 1602/11 hrsz. ingatlan

A tervezett módosítás, a hulladékgazdálkodás területbiztosítása, a területfelhasználás rendszere kismértékben változik.

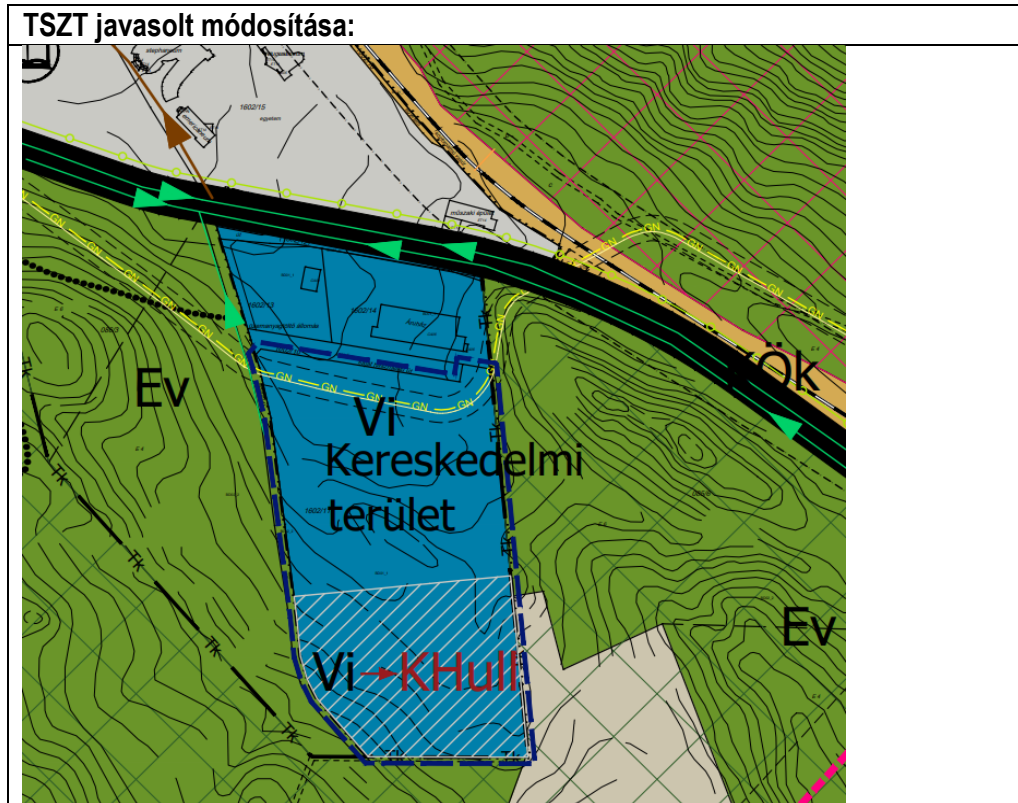
Az 1602/11 hrsz-ú telkekre vonatkozóan, Piliscsaba településrendezési eszközeinek módosítása szükséges:

- TSZT módosítása: a jelenlegi vegyes intézmény terület (Vi) területfelhasználásból, különleges hulladékgazdálkodási terület (KHull) területfelhasználásra, a terület déli oldalán.
- HÉSz módosítása: a jelenlegi Vi/b jelű intézményi vegyes terület építési övezet módosítása a hulladékgazdálkodás elhelyezésére szolgáló különleges terület – Khull/3 jelű építési övezetre, a terület








déli oldalán. A terület északi részén, amely változatlanul intézményi vegyes területként szabályozott marad, szükséges az alakítható teleknagyság csökkentése a terület nagyságához igazítva.

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

Az 1602/11 hrsz-ú terület jelenlegi vegyes intézményi terület (Vi) területfelhasználását, módosítani szükséges különleges hulladékgazdálkodási (KHull) területfelhasználásra, a terület déli oldalán, az alábbiak szerint:



Jelmagyarázat

- | | |
|--|--|
|  módosítás tervezési területe |  nagynyomású földgázvezeték biztonsági 10-10m-es biztonsági övezettel és optikai kísérőkábellel |
|  beépítésre szánt terület | |
|  vegyes terület | |
|  Vi intézményterület | |
|  különleges terület | |
|  KHull hulladéklerakó, hulladékkezelő terület | |



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatója.

▪ **A Helyi építési szabályzatban (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:**

A HÉSZ módosításának keretében szükséges, az intézményi vegyes terület (Vi/b) építési övezet módosítása, a terület északi oldalán, az alakítható teleknagyság tekintetében, a területnagyság változása okán, a többi paraméter változatlan marad, valamint szükséges az övezet átsorolás a különleges hulladékgazdálkodási (KHull) jelű építési övezetre a terület déli oldalán, a területen lehetőséget biztosítva hulladékgazdálkodási tevékenységek elhelyezésére, megtartva a terület jelenlegi szerzett jogait, a beépítési paraméterek tekintetében.

A területre a HÉSZ 13. § -ának különleges terület övezeti előírásainak kiegészítése, az alábbiak szerint javasolt, egy (16) bekezdéssel

Különleges területek

(16) **KHull/3** jelű különleges hulladékgazdálkodási építési övezet az építési – és bontási szilárdhulladék, valamint zöldhulladék gyűjtés kezelés és hasznosítás övezte.

Különleges területek építési övezetei		Mérték-egység	KT	KOkt	KOkt/1	KSp/a	KSp/b	KHullf/1	KHullf/2	KHull/3	KKözl/G
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	5 000	50000	100 000	7000	7000	5000	250	10 000	30
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	Z
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	10	20	20	20	20	10	40	30	100*
A megengedett épületmagasság legnagyobb		m	5,5	10,5	10,5	10,5	7,5	7,5	7,5	6,5	3,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-	teljes	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	40	50	50	40	40	40	40	40	-*
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke		%	10	20	20	0	20	20	20	30	0
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		épület m ² telek m ²	0,15	0,6	0,4	0,5	0,35	0,7	0,7	0,7	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke		m	10	10	5	1	1	-	-	-	0

A telek északi részén a jelenlegi építési övezet megtartása tervezett, annak csupán az alakítható teleknagyság módosítása/ csökkentése szükséges a terület nagyságához igazítva.

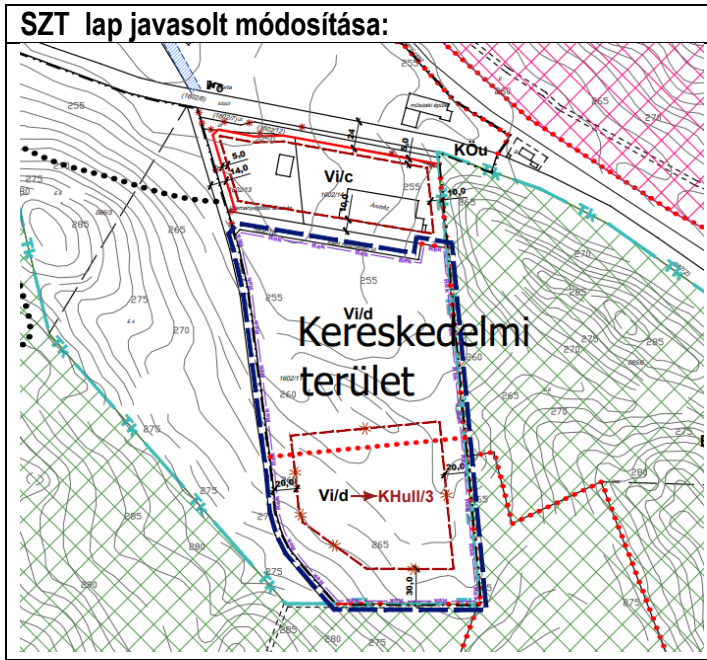
A **Vi/d** jelű építési övezet legfontosabb előírásai az alábbiak:

(6) A **Vi/d** intézményi vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el a terület rekultivációját követően:

- kereskedelmi, szolgáltató,
- sport rendeltetés.

6.sz. táblázat

a) Intézményi vegyes területek építési övezetei		Mérték-egység	b) i/a	Vi/b	Vi/c	Vi/d	Vi/e	Vi/f	Vi/g	Vi/h
A kialakítható legkisebb telekterület		m ²	4000	3000	3000	20 000	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 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



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési részterülete
- kötelező szabályozási elem
- belterület határa
- szabályozási vonal
- övezethatár
- építési hely határa
- ✱ megszüntető jel
- rekultiválendő terület
- építési övezet / övezet jele
- beépítésre szánt területek
- VI intézményi vegyes terület
- KHull különleges terület - hulladéklerakó, hulladékkezelő terület

övezeti jel	max. beépíthetőség (%)	
	max. épületmag. (m)	max. kialakítható telekterület (m ²)
VI/d	SZ	30
	6,5	20 000 m ²
KHull/3	SZ	30
	6,5	10 000 m ²



Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

14. Álomvölgy – 019/197, 019/198, 019/202, 019/203, 019/204, 019/206, 019/207 hrsz-ú ingatlanok

Az Álomvölgyben található 019/197, 019/198, 019/202, 019/203, 019/204, 019/206, 019/207 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása Máz/sz mezőgazdasági övezet, amely a tulajdonosok kezdeményezésére Mk/2 mezőgazdasági övezeti besorolásra módosul jelet termódosítás keretében.

Mezőgazdasági területek övezetei		Mértékegység	Mk-1	Mk-2 Álomvölgy	Máz/sz	Máz/r-1	Máz/r-2 Sumlin
A kialakítható legkisebb telekterület	telekterület	m ²	1200	3 000	5 000	5 000	3 000
Beépíthető legkisebb telekterület	legkisebb telekterület	m ²	1600	1600	10 000	10 000	3 000
Beépítés módja			SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		%	3* de max. 60 m ²	3*	3*	1*	1 max.20m ²
A megengedett épületmagasság legnagyobb	legnagyobb	m	4,5	4,5	4,5***	4,5***	3,0
Beépíthetőség közműellátás mértéke			részleges**	részleges**	részleges**	részleges**	-
Zöldfelület legkisebb mértéke		%	70	80	-	-	-
Előkert megengedett legkisebb mértéke			5,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Oldalkert megengedett legkisebb mértéke			3,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Hátsókert megengedett legkisebb mértéke			5,0	15,0	15,0	15,0	15,0

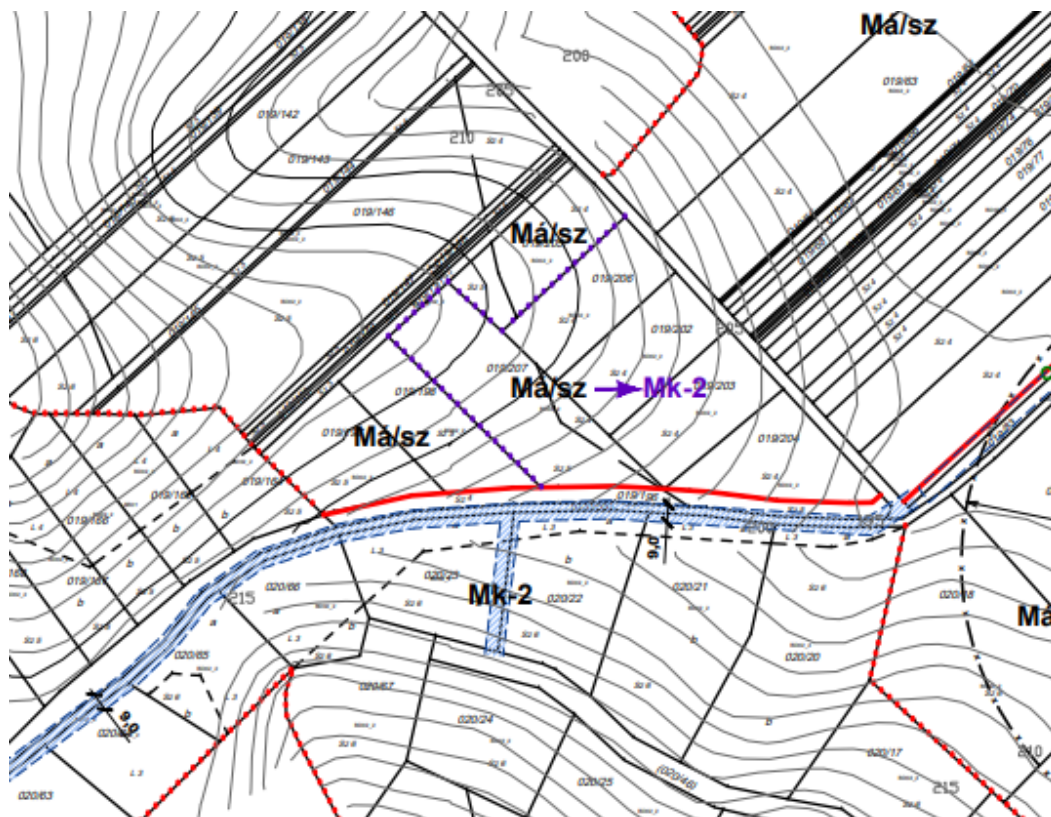
* lakóépület elhelyezés - (3) bek. ac)pontja szerint

** lakó- és szállásrendeltetés elhelyezése esetén szükséges

***Kivéve technológiai okból legfeljebb 10 m.

SZ Szabadonálló

Tervezett Szabályozási tervlap



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2022. (.....) 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
130 hrsz egy része	Vi intézményi vegyes terület	→	KÖu Közúti közlekedési terület
2882 hrsz 2883 hrsz 2884 hrsz	Vi intézményi vegyes terület	→	Vt Településközpont vegyesterület
1602/11 hrsz	Vi intézményi vegyes terület	→	KHull különleges hulladékgazdálkodási terület
032/1, 2, 3, 4, 16, 21, 22 hrsz	Gksz kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület	→	Kmü különleges mezőgazdasági üzemiterület
1308, 1309,1310 hrsz e.r. 1320 hrsz e.r. 1322 hrsz e.r.	Vt Településközpont vegyesterület	→	Vtó Állóvizek medre és partja

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 hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT/M jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlapok lépnek.

E határozat 2022.-én, a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Felelős: Farkas András polgármester

.....
Farkas András
polgármester

.....
Nagy Zsolt
jegyző

1.melléklet

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M	Piliscsaba Településszerkezeti Tervének módosítása	M=1:2000