

**PILISCSABA VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA ÉS**  
**ELKÉSZÍTÉSE AZ SZT/B JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**  
**TERÜLETÉRE**

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






2 0 2 2 . n o v 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](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
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 42. § szerint Tárgyalásos eljárás

2022. november hó

## BEVEZETŐ

A Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5011/2019/4. számú határozata 2019. december 31-i hatállyal megsemmisítette Piliscsaba Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) az Lke-2/d jelű építési övezetre vonatkozó előírásait, valamint a szabályozási tervlap SZT/B jelű szelvényét, amely tartalmazza az Lke-2/d jelű építési övezet által érintett területeket is, de egyéb más területek övezeti besorolása is törlésre került ezáltal. Ugyanakkor a területen korábban érvényben lévő építési övezetek/övezetek a HÉSZ-ben - kivéve az Lke-2/d jelű építési övezetet- érvényben vannak. A HÉSZ és az SZT lap módosítása a Garancs 3802/1-3802/8 hrsz-ú, 3803 hrsz-ú, 3804 hrsz-ú, 3806 hrsz-ú, 3807 hrsz-ú, 3808/1- 3808/2 hrsz-ú, valamint a 3809 hrsz-ú -3812 hrsz-ú területeken történik.

Az SZT/B lap területén (azon a részén amelyet az SZT/A lap nem tartalmaz) lévő építési övezetek közül az Lke-2/c jelű Lke-2/d jelű és a Gksz/a jelű építési övezet területei, valamint a mezőgazdasági (Má/sz jelű és az Má/r-1 jelű) és erdő (Eg jelű és Ev jelű) területek övezeti érintettek.

A Kúria döntésének megfelelően az SZT/B jelű tervlapon a szabályozási vonalak feltüntetésre kerülnek, HÉSZ az Lke-2/d jelű építési övezettel és annak tervezett előírásaival kiegészül, mind szöveges, mint táblázatos formában. A táblázatok, nem jelen tervmódosítás, hanem a TRE felülvizsgálat során kerülnek majd egységesen a HÉSZ mellékleteként áthelyezésre.

A területen a 225/2014. (IX. 25. ) Kt. sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervlap változatlanul érvényben van, amely a területek területfelhasználását rögzíti.

A területen, kivéve a Garancs 3802/1-3802/8 hrsz-ú, 3803 hrsz-ú, 3804 hrsz-ú, 3806 hrsz-ú, 3807 hrsz-ú, 3808/1- 3808/2 hrsz-ú, valamint a 3809 hrsz-ú -3812 hrsz-ú területeket- az korábban hatályos SZT/B jelű tervlap kerül visszaállításra.

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 42. §-a szerinti tárgyalásos 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.

A Kt. a 12/2021. (VII. 6.) sz. rendeletével a HÉSZ-módosítás jóváhagyásáig a területre változtatási tilalmat rendelt el.

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.

## Piliscsaba – Garancs-lejtő program-javaslat

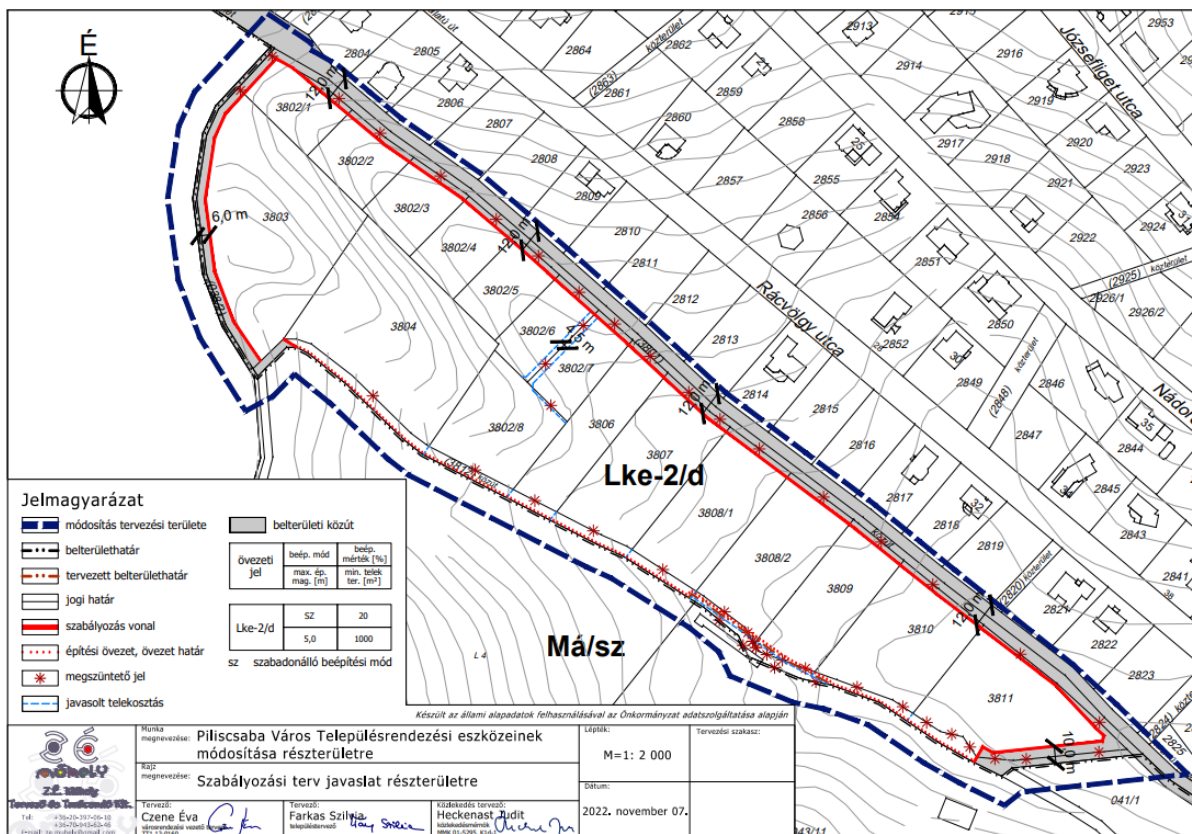
A Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5011/2019/4. számú határozata miatti HÉSZ-módosítás, és a Garancs lejtő 3802/1-3802/8 hrsz-ú területek, a 3803 hrsz-ú, 3804 hrsz-ú, 3806 hrsz-ú, 3807 hrsz-ú, 3808/1- 3808/2 hrsz-ú, valamint a 3809, a 3810, a 3811 hrsz-ú területek és a 2796, 3801, 038/2, 3812 hrsz-ú utak szabályozási terve

A javaslat szerint a terület dél-nyugati határán lévő 3812 hrsz-ú út jellemzően megszüntetésre kerülne, és a telkek területéhez hozzácsatolná a terv, cserébe a tömb észak-keleti oldalán lévő 2796 és 3801 hrsz-ú utak 12 m-esre szélesítéséhez a telkekből kerülne a szükséges területek leadásra.

A telektömb két rövid oldalán lévő utak is szélesítésre kerülne. A Tinnye közigazgatási határa melletti út 6 m-esre, a dél-keleti oldalon a Lovarda bejáratáig 10 m-es út kialakítását javasoljuk.

A 3812 hrsz-ú út megszüntetése a 3802/8 hrsz-ú telket zárvány-telekké tenné, ennek elkerülésére új telekalakítást javaslunk kialakítani, a fenti útról indított magánúttal, az alábbiak szerint.

### Szabályozási javaslat:

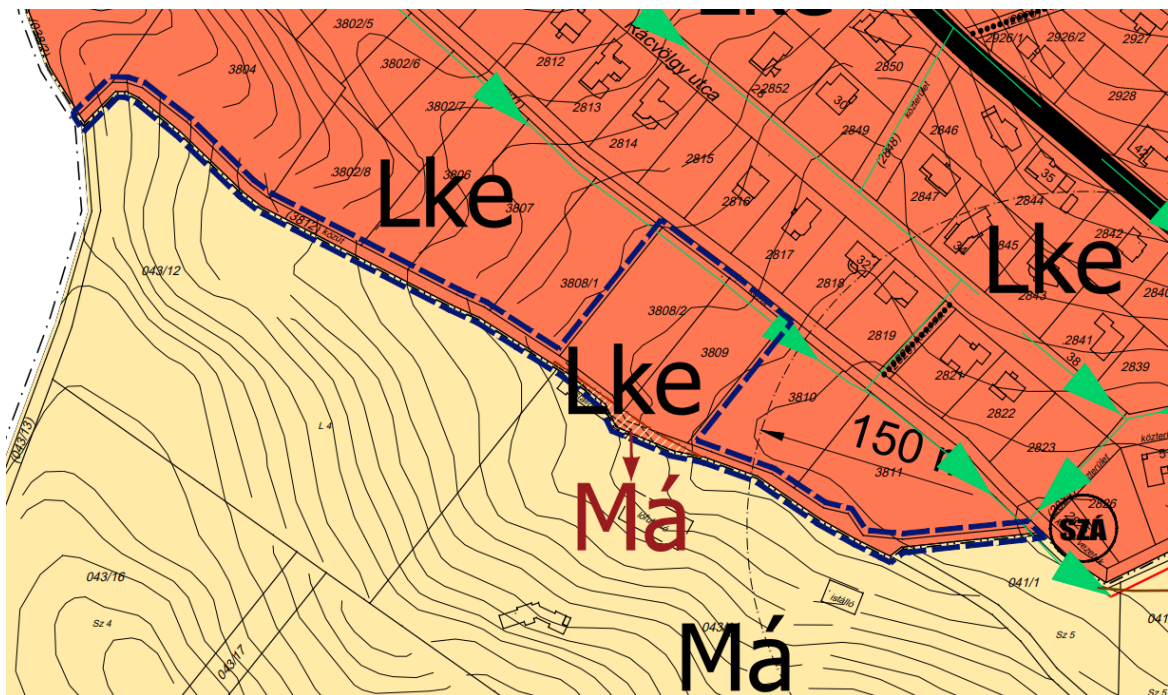


A terület a Kúria döntés előtt Lke-2/d kertvárosias lakóövezetben volt, amely visszaállításra kerül, de a tervezési program-javaslat része, hogy az alábbi paraméterek vastagon szedett elemei változtatásra kerüljenek. A legkisebb telekméret 1200 m<sup>2</sup>-ről 1000 m<sup>2</sup>-re változna, az épületmagasság növelését, és az oldalkert szélesítését a folyó HÉSZ-felülvizsgálat javaslatának átvezetése miatt javasoljuk.





**Lke-2/d** (intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület) övezeti besorolásának változása:

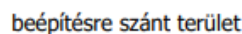
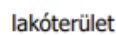
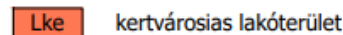
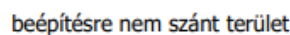
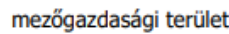
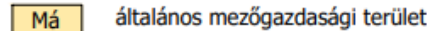
- |   |  |
|---|--|
| a) kialakítható legkisebb telekterület:                       | <b>1200 m<sup>2</sup> → 1000 m<sup>2</sup></b> |
| b) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:               | 20%  |
| c) beépíthető legkisebb telek mérete:                         | nincs  |
| d) beépítés módja:  | szabadon álló (SZ)                             |
| e) megengedett legnagyobb épületmagasság:                     | <b>4,5 m → 5,0 m</b>                           |
| f) beépíthetőség közműellátás mértéke:                        | részleges;                                     |
| g) zöldfelület legkisebb mértéke:                             | 60%  |
| h) terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: | 25%  |
| i) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:       | 0,5 é.m <sup>2</sup> /t.m <sup>2</sup>         |
| j) oldalkert megengedett legkisebb mértéke:                   | <b>3,0 m → 3,5 m</b>                           |

**A 225/2014. (IX. 25. ) KT. SZ. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁS JAVASLATA A GARANCS 3808/2 HRSZ-Ú, A 3809 HRSZ-Ú ÉS A 3812 HRSZ -Ú RÉSZTERÜLETEKRE:**



**Jelmagyarázat**

-  módosítás tervezési területe
-  belterülethatár
-  tervezett belterülethatár
-  jogi határ

-  beépítésre szánt terület
-  lakóterület
-  **Lke** kertvárosias lakóterület
-  beépítésre nem szánt terület
-  mezőgazdasági terület
-  **Má** általános mezőgazdasági terület

A termvmódosítás területét a hatályos TSZT tervlap Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásban rögzíti. A tervezett módosítás a TSZT tervlapot kismértékben érinti a terület déli részén (a 3812 hrsz-ú út mentén, a 3808/2 hrsz-ú és a 3809 hrsz-ú területek déli részén), ahol a jelenlegi kertvárosias lakóterületfelhasználás általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosul jelen termvmódosítás szerint, mivel terület déli oldalán található 3812 hrsz-ú közterületet tervezetten az úttal szomszédos területekhez, részben a lakótelkekhez, részben pedig a lovarda telkéhez javasolja a terv csatolni, a kialakult telekhasználatot figyelembe véve.

## 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
3808/2 hrsz egy része 3809 hrsz egy része 3812 hrsz egy része	Lke kertvárosias lakóterület	→	Má általános mezőgazdasági

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 módosítások tervezési területére vonatkozóan - hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező, TSZT-M/3 jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlap lép.

E határozat 2022. ....-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 3808/2 hrsz-ú, a 3809 hrsz-ú és a 3812 hrsz -ú részterületekre.	M=1:2000

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2022. (.....) 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, 42. §-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/B jelű tervlap.

**3.§** A rendelet 3.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„**3.§ (1)** A beépítésre szánt területek az építési használat jellege szerint területfelhasználási egységekbe soroltak és ezeken belül jelen rendelet építési övezeteket határoz meg az alábbiak szerint:

a) Lakóterületek

**kisvárosias lakóterület**

- aa) Lk/e (kialakult beépítésű többlakásos kisvárosias lakóterület- Egyetem utca)  
ab) Lk/f (többlakásos épületek elhelyezésére szolgáló kisvárosias lakóterület - Fényesliget)

**laza beépítésű, kertvárosias lakóterület**

- ac) Lke-1/a (laza beépítésű, túlnyomó részben kialakult kertvárosias lakóterület)  
ad) Lke-1/b (részben kialakult kertvárosias lakóterület)  
ae) Lke-1/c (kialakult, oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület)

### **intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterület**

- af) Lke-2/a (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területénlévő része)
- ag) Lke-2/b (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része)
- ah) Lke-2/c (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része)
- ai) *Lke-2/d (intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része)*
- aj) Lke-2/th1 (nagytelkes, társasházás beépítésű kertvárosias lakóterület - „Magdolna-völgy”)

### **hagyományos falusias lakóterület**

- ak) Lf/a (hagyományos falusias, hosszútelkes, jellemzően kialakult beépítésű, többnyire oldalhatáron álló beépítésű lakóterület)
- al) Lf/b (hagyományos falusias, jellemzően kialakult, átalakuló, oldalhatáron álló beépítésű lakóterület)

4. § A rendelet 9.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

#### **„Lke-2/a, Lke-2/b, Lke-2/c, Lke-2/d, Lke-2/th1 építési övezetek Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek**

**9.§ (1) Lke-2/a és Lke-2/b** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületnek a „Magdolna-völgy” területén lévő része.

(2) **Lke-2/c és az Lke-2/d** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületnek a „Garancs” területén lévő része.

(3) **Lke-2/a, Lke-2/c, Lke-2/d** jelű építési övezet területén önállóan az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,

(4) **Lke-2/th1** építési övezet a kertvárosias lakóterület, összefüggő nagytelkes, elsősorban társasházak elhelyezésére szolgáló része.

- a) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el
  - aa) legfeljebb nyolclakásos lakóépület,
  - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, iroda,
  - ac) sport rendeltetés.
- b) Az építési övezet telkein minden teljes 1200 m<sup>2</sup> telekterület után elhelyezhető 1 főépület.<sup>1</sup>
- c) Egy épülettömbben maximum 8 lakás helyezhető el.

(5) Az intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek övezeteiben a 3.számú táblázatok határértékeit kell betartani.

---

<sup>1</sup> Módosítva: Piliscsaba Város Önkormányzatának 12/2019. (VII. 9.) Ök. számú rendeletével. Hatályos: 2019. július 9-től.

3.sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1.	<b>Intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetei</b>	Mérték-egység	<b>Lke-2/a Lke-2/b</b>	<b>Lke-2/c</b>	<b>Lke-2/d</b>	<b>Lke-2/th1</b>
2.	A kialakítható telekterület legkisebb	m <sup>2</sup>	1000	1200	<b>1000</b>	2 500
3.	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	%	20	20	<b>20</b>	20
4.	Beépíthető telek mérete legkisebb	m <sup>2</sup>	1000	-	-	-
5.	Beépítés módja		<b>SZ</b>	<b>SZ</b>	<b>SZ</b>	<b>SZ</b>
6.	A megengedett legnagyobb épületmagasság	m	6,5	5,5	<b>5</b>	7,5
7.	Beépíthetőség mértéke közműellátás		részleges	részleges	<b>részleges</b>	teljes
8.	Zöldfelület legkisebb mértéke	%	60	60	<b>60</b>	60
9.	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	%	20	25	<b>25</b>	20
10.	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	épület m <sup>2</sup> telek m <sup>2</sup>	0,5	0,45	<b>0,5</b>	0,5
11.	oldalkert megengedett legkisebb mérete		3,25	3,0	<b>3,5</b>	-

SZ Szabadonálló

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**5.§**

- (1) E rendelet .....-én, a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Piliscsaba, 2022. ....

.....  
Farkas András  
polgármester

.....  
Nagy Zsolt  
jegyző

**1.melléklet**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarán
<b>SZT/B</b>	Piliscsaba Város szabályozási terve	M=1:5000