

Tinnye Község Önkormányzati Képviselő-testületének
2001. évi 11. sz. rendelete
az Piliscsabai út menti lakótömb
szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról

Tinnye Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi többször módosított LXV. törvény 16.§ (1) bek. és az 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) bek. c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja a következő rendeletét (továbbiakban: rendelet), és jóváhagyja a szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet területi hatálya

1. §

- (1) A jelen rendelet területi hatálya Tinnye Község külterületén, a 1104 j. Piliscsaba felé vezető főút északi oldalán húzódó, a tervlapokon lehatárolt, a 030/1 hrsz. szántó, a 021/14, /15, /16, és /17 hrsz. földrészletek összevonásával létrehozott 021/30 hrsz. legelő, a 030/2 hrsz. út és a 021/13 árok és út, területre terjed ki. A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és e célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban: OTEK) és mellékletei, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek (pl. 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet) és hatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) előírásainak megfelelően szabad.

A rendelet alkalmazása

2. §

- (1) A rendeletet a szabályozási tervvel (a rendelet rajzi mellékletével) együtt kell alkalmazni.
- (2) A szabályozási terven és a helyi építési szabályzatban kötelezőnek kell tekinteni:
 - a szabályozási vonalat,
 - a szabályozási szélességek minimális méretét,
 - a beépítésre szánt terület határát,
 - az építési határvonalakat,
 - a területfelhasználási egység jele,
 - a maximális szintterületi sűrűséget,
 - az építési övezet előírásait.
- (3) A kötelező érvényű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után. Az irányadó jelleggel szabályozott, az (2) bekezdésben nem említett

elemek (irányadó telekhatár) tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

3.§

Az 1.§. (1) bekezdés szerinti terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) Beépítésre szánt terület:
 - falusias lakóterület (szintterületi mutató : 0,5),
- b) Beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési és közműterület.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Falusias lakóterület

4.§

- (5) A falusias lakóterület a „FL - O - 30 - 40 / 5,5 - 720” övezetbe tartozik.
- (6) A falusias lakóterületeken legfeljebb kétlakásos lakóépület, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el. A területen elhelyezhető továbbá szálláshelyszolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint sportépítmény és üzemanyagtöltő is.
- (7) Az övezetekben kialakítható telkek mérete legalább 720m² legyen.
- (8) Az övezet telkei legfeljebb 30%-ig építhetők be. A telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (9) A megengedhető legnagyobb építménymagasság 5,5m. Az épületeket a jelzett oldalhatártól mért legalább a ténylegesen megépülő építménymagassággal (H) megegyező oldalkerttől a szemben lévő oldalhatárig terjedő, valamint legalább 5m-es előkertet és 6 m-es hátsókertet biztosító építési helyen belül kell elhelyezni.
- (10) Az övezetekben az épületeket igényesen, tájbaillő módon, kizárólag magastetővel szabad kialakítani. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. A telkeken elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni. A gépkocsik elhelyezését az épületekben vagy különálló, föld alatti építményben kell biztosítani.
- (11) Az övezetben földalatti építmény és kerti építmény is elhelyezhető.
- (12) A tervezési terület közvetlen közelében régészeti lelőhely található, ezért a terület előkészítése és beépítése során a régészeti törvény (1997. évi CXL. Törvény) szerint kell eljárni.
- (13) A terület kialakításánál és beépítésénél a 35./1996.(XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzatot be kell tartani.

A falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

5.§

- (1) A falusias lakóövezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c) a kiépítendő lakóutak mentén egységes - azonos fajú és korú egyedekből álló - kétoldali fasor telepítendő.
 - d) a szolgáltató, ill. kisipari tevékenységgel hasznosított lakóterületeken parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.
 - f) a zöldfelületek kialakításakor javasolt a honos fajok alkalmazása.
- (2) A Szabályozási terven megtartandó növényzet jellel körülhatárolt területen a meglévő növényzet megtartandó, a terület kizárólag zöldfelületként fejleszthető.
- (3) Az övezetben létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a) a létesítmények légszennyező anyag kibocsátása a levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. területre vonatkozó határértékeket nem haladhatja meg. A pontforrás magassága az övezetben megengedett gerincmagasságoknál legfeljebb 1,5 m-rel lehet magasabb.
 - b) diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a lakóövezetben nem folytathatók.
 - c) a területen a felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt szakhatósági engedéllyel folytathatók. Az övezet területe a Korm. rendelet szerinti "B" érzékeny besorolású terület.
 - d) az övezetben kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, az "B" érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
 - e) új lakóterületek kizárólag a csatornahálózat kiépítése után alakíthatók ki.
 - f) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A közcsatornába kizárólag a 34/1993. (XII.23.) KTM rendelettel módosított 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
 - g) az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a 33/1993. (XII.23.) KTM rendelettel módosított 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés szerinti V. területi vízminőségi kategória előírásait teljesítik.
 - h) az övezetben rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsűk állékonysága a telkek területén belül biztosítható legyen.

- i) az övezetben 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű részük nem alakíthatók ki.
- j) épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- k) feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- l) lakóterületen a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
- m) a
közlekedésből származó környezeti zajszint a 1104. sz. országos közút (Piliscsabára vezető út) mellett a beépítések előtt nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) a 60 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) az 50 dB zajterhelési határértékeket, a tervezett lakóutak mentén a védendő létesítmények (lakóépületek) környezetében nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB határértékeket nem haladhatja meg.
- n) a szolgáltató és kisipari jellegű létesítményekben folytatott tevékenységek, valamint a szórakoztató tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40 dB határértékeket nem haladhatja meg.

Beépítésre nem szánt közlekedési, közmű- és hírközlési terület övezete

6. §

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területen belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet végezni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
- (3) A területet érintő országos út védőtávolsága tengelytől mért 50-50 méter.
- (4) Helybiztosítási céllal az 1104sz. út számára a szabályozási tervlap szerinti távlati nyomvonalat fenn kell tartani.
- (5) A Kossuth utca (1104sz. út jelenlegi nyomvonala) szabályozási szélessége az érintett szakaszon a település szabályozási tervének megfelelő kis korrekciókkal módosul.
- (6) A terület tervezett lakóutcáinak szabályozási szélessége 10,5-12 méter közötti, kivéve a Kossuth utcai csomópont környezetét, ahol a csomópontba bekötő lakóutca szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti szélességre bővül.
- (7) A vegyeshasználatú utcák burkolatát azonos szemléletben, egyidejűleg készített közmű, kertépítészeti és közlekedési tervek alapján kell megépíteni.

- (8) A tervezett önálló gyalogút szabályozási szélessége 6 méter.
- (9) A Kkt. 12.§ (3) bekezdése szerint a közút területén, a közút felett és a közút védősávján belül (a járda, a gyalogút, és a kerékpárút kivételével) tilos elhelyezni reklámtáblát, reklámhordozó és egyéb reklám célú berendezést.
- (10) A területen meglévő, vagy elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.
- (11) A lakóutak használatbavételi engedélye akkor adható meg, ha a zöldfelületi előírásokban szereplő út menti kétoldali fasor telepítése megtörtént.
- (12) A közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (13) A közműhálózatokat és létesítményeket közterületen kell elhelyezni. A hálózatok ágazati előírások szerinti védőtávolságának helyigényét is közterületen kell kielégíteni. Ha a teljes védőtávolság igény közterületen nem elégíthető ki, akkor a közterületen kívül eső részére a helyet szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (14) Épületek építésére engedély csak a terület védelmét biztosító övárók-rendszer létesítése után adható. Az építési engedély továbbá a teljes közműellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, vízellátás, közcsatornás szennyvízgyűjtés és távközlés, valamint útburkolat építéssel egyidejűleg kialakított felszíni vízelvezetés) biztosítása esetén adható.
- (15) Az útépítéssel egyidejűleg kell a közműellátáshoz szükséges közműveket kiépíteni, a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonalú fektetési helyet kell szabadon hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (16) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (17) A tervezési területen vállalkozásként csak olyan tevékenység engedélyezhető, amelynél a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége a közcsatornára való rákötési előírásoknak megfelelő. Ettől eltérő vállalkozás csak úgy engedélyezhető, ha a keletkező szennyvíz előtisztítását is megoldják saját telken belül és az így előtisztított szennyvizet lehet a közcsatornába beengedni.
- (18) A tervezési területről a felszíni- és csapadékvizek részben útburkolat építésével egyidejűleg, részben előzetesen kiépített nyílt árkokkal kell elvezetni a befogadóig. A vízszállító kapacitását a végbefogadóig kell ellenőriztetni. Az övárók és a nyílt árokrendszer létesítése csak vízjogi létesítési engedély alapján kivitelezhető.
- (19) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (20) A tervezési területen belül a középfeszültségű hálózaton kívül valamennyi közműhálózatot (a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a

vezetékes hírközlési hálózatot is) föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

- (21) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (22) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet. (A tervezési területen belül vezetékek nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott. Közcélú antenna elhelyezésének építési engedély kérelméhez a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményét is csatolni kell.)
- (23) Vezetékes hírközlési létesítmények kivitelezését a szabályozási előírások jelen §.(9) bekezdése szerint csak földalatti fektetéssel szabad engedélyezni.
- (24) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (25) A Piliscsaba-Tinnye közötti út mentén lefektetett korábban katonai, ma MATÁV kezelésű 2 db távközlési földkábel nyomvonalát pontosan meg kell állapítani és azt figyelembe kell venni.

Záró rendelkezések

7.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A lakóterület kialakításával egyidőben a területet a külterület felől védő övarkot is ki kell alakítani.
- (3) A területen a földmunkák megkezdése előtt 8 nappal a területileg illetékes Múzeumot értesíteni kell.
- (4) Jelen rendelet kihirdetésekor a hatályban lévő településrendezési terv jelen tervezési területre vonatkozó szabályozási elemei és a 2000.évi 3.sz. rendelet a területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.

Tinnye, 2001. november 29.....



dr. Bak Ferenc

polgármester dr. Bégány Attila jegyző

Kihirdetve: 2002. január 1.

dr. Bégány Attila jegyző

