

Alcsútdoboz Község Önkormányzatának
13./2003. (XII.17.) számú rendelete
Alcsútdoboz - Diósalja (volt "zártkert") melletti terület
helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Alcsútdoboz Község Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet területi hatálya

A jelen rendelet területi hatálya Alcsútdoboz község igazgatási területének a Diósalja (volt "zártkert") melletti részére (0181/9-10 és 0181/17-18 hrsz.), a szabályozási tervlapon feltüntetett területre terjed ki.

2. §

A rendelet alkalmazása

- (1) Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra építésügyi hatósági engedélyt adni csak az 1997. évi LXXVIII. törvénynek (Étv.), az ezt módosító 1999. évi CXV. törvénynek, a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletnek az Országos Település-rendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági és szakhatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A jelen rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A *szabályozási tervlapon* kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- kötelező szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- építési hely és annak határa,
- építési övezetre vonatkozó beírások,
- minimális zöldfelületi arány, maximális burkolt felület-arány,
- az egyes építési helyeken belül megadott maximális építménymagasság,
- a létesítmény-együttes (nyugdíjas-falu) maximális befogadóképessége (férőhelyszáma),
- beépítésre szánt/nem szánt területek határa,
- beültetési kötelezettség határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- irányadó szabályozási vonal,
 - telekhatárok,
 - belső (gyalog)úthálózat tengelyvonala, parkolók férőhelyszáma,
 - az egyes építési helyeken belül megadott férőhelyszám,
 - kialakítandó vízfelület (záportározó) helye (beírással jelölve),
 - telken belüli zöldfelület határa.
- (2) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- (3) Az irányadó szabályozási vonalakat a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük szabályozási terv, kitzzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.

4. §

A tervezési terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) Az 1. §-ban meghatározott terület, valamint a vele ÉK- felől határos terület (golfpálya tervezett bővítése) **beépítésre szánt** területek.
- (2) A határoló utak, valamint mezőgazdasági területek **beépítésre nem szánt** területnek minősülnek.
- (3) Az 1. §. szerinti beépítésre szánt terület a *különleges terület* területfelhasználási egységbe, ezen belül az úgynevezett "*nyugdíjas-falu*" építési övezetbe tartozik.

5. §

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ esetleges módosításáról és kitzzéséről az Önkormányzat kezdeményezésére a szabályozási tervlap alapján, a "beépítésre szánt terület határa" mentén kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő (illetve beépítésre szánt) terület rendeltetését, építési övezeti besorolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

**II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETÉNEK
ELŐÍRÁSAI**

6. §

Nyugdíjas-falu építési övezete (K-Ny)

- (1) A nyugdíjas-falu építési övezetbe az 1. §. szerinti terület tartozik. Az építési övezetben elhelyezhetők a tervezett nyugdíjas-falu szállásépületei, lakásai, egészségügyi és adminisztratív létesítményei, építményei, a funkcióhoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és kulturális létesítmények, építmények, továbbá mindazon építmények, melyek az adott létesítmény-együttes működtetéséhez szükségesek, és amelyek létesítéséhez az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak.

- (2) Az építési övezetben az építmények szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el; az engedélyezhető maximális beépíthetőség 25 %, az esetlegesen (a telekalakítás szabályainak megfelelően, igény esetén) kialakítható minimális telekterület 3000 m², a maximális szintterület-sűrűség értéke 1,0. Az elhelyezendő építményeket (azok fő épülettömegét) magastetővel kell kialakítani, 25-45° közötti tetőhajlásszöggel. Az esetlegesen nagyobb hosszúságú épületek tömegét minimum 30 m-enként, illetve legalább 1000 m² földszinti alapterület esetén tagolni kell. Az épületek színezésénél a természetes színek alkalmazandók; a rikító színek kerülendők.
- (3) Az építési övezeten belül a szabályozási tervlap szerint kijelölt egyes építési helyeken belül engedélyezhető maximális építménymagasság:
- "A" jelű építési hely: 7,5 m,
 - "B" jelű építési hely: 6,0 m,
 - "C" jelű építési hely: 4,5 m.
- (4) Az építési övezeten belül - a terület egészére, vagy az egyes megvalósulási ütemekre - az építési engedélyezési tervet megelőzően, ~~(vagy annak részeként)~~ komplex beépítési terv (építmények vázlatterveivel, közlekedési, kertépítészeti, közmű munkarészekkel) készítenendő, melyet szakmai véleményezésre a Területi Tervtanácsnak be kell nyújtani.

III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

7. §

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A területet ÉNy felől határoló út (József A. u. folytatása - tervezett gyűjtőút) szabályozási szélessége 16 m; a "zártkerttel" határos 0189 hrsz.-ú út, valamint a területet határoló tervezett lakóutak szabályozási szélessége 12 m.
- (3) A terület feltárását biztosító tervezett csomópont kialakítására közlekedési tanulmányterv készítenendő. A csomóponti kialakítás módjáról (körforgalmú csomópont, vagy más megoldás) ezt követően, a szakhatósági állásfoglalások ismeretében kell dönteni.
- (4) A területen belül a parkolást, rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani. Parkolóhelyek kialakításáról a bejáratok közelében, a tervezési területet határoló utak mentén kell gondoskodni.
- (5) A kialakítandó belső utak burkolatszélessége a vonatkozó előírások, szabványok szerint biztosítandó. Az elhelyezendő épületek megkülönböztetett járművekkel történő megközelíthetőségét biztosítani kell.

8. §

Zöldterületek, zöldfelületek

- (1) A "nyugdíjas-falu" (illetve az esetlegesen kialakítandó egyes telkek) területének legalább 55 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A burkolt felületek maximális aránya 20 %.
- (2) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) fedett terület a telkek zöldfelülettel borított részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

- (3) A kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A funkcionális elválasztás érdekében a terület déli, volt "zártkert melletti telekhatára mentén legalább 10,0 m széles, többszintű növényzetből álló zöld sáv létesítendő.
- (4) A különleges területen a zöldfelületbe ágyazva a pihenést szolgáló kerti építmények – pl. pihenőhelyek, sétautak, köztárgyak, műtárgyak stb. – helyezhetők el.
- (5) A felszíni parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (6) A területet feltáró közlekedési utak mentén mindkét oldalon egységes, azonos korú és fajú növénygyeдеkből álló fasor telepítendő. A fák telepítési távolsága legfeljebb 10,0 m.
- (7) A tájkarakter megőrzése érdekében a növénytelepítés során honos növényfajok alkalmazása javasolt.
- (8) Az engedélyezési tervnek a nyugdíjas-falu zöldfelületének kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. (A kertészeti terv a Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzata 3.sz. mellékletében előírt tartalommal készítenő el.) Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész-mérnök készíthet.¹
- (9) A nyugdíjas-falu közösségi épületeinek használatbavételi engedélye (építési ütemenként) kizárólag abban az esetben adható ki, ha egy-egy megvalósulási ütem területén a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

IV. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

9. §

Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. Védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (2) A tervezési területen új épület elhelyezése csak a vezetékes ivóvíz ellátás, a szükséges tűzvíz ellátás (a megfelelő számú föld feletti tűzcsapokkal), a közcsontrnács szennyvíz-elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és a távközlés, valamint a csapadékvizek biztonságos elvezetésének (közcsontrnácsba és helyi záportárolással) biztosítása esetén engedélyezhető.
- (3) Közművek és azok biztonsági övezete számára helyet közterületen, vagy közműterületen kell kijelölni, ettől eltérő esetben, ha egyéb ágazati előírás azt nem akadályozza, szakmai jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (4) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (5) Az összegyűjtött elvezetendő csapadékvizek útját a végbefogadóig kell követni.
- (6) Közterületi vízelvezetési hálózatot (vezetékes víz, szenny- és csapadékvíz elvezető hálózatot) építeni, valamint záportárolót kialakítani csak vízjogi létesítési engedéllyel szabad.

¹ 1996. évi LVIII. tv.

- (7) A tervezési területen belül tervezett villamosenergia (közép-és kiefeszültség, közvilágítás) és a hírközlési hálózat építését földkábelrel, terepszint alatti fektetéssel kell megvalósítani.
- (8) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet. (A tervezési területen belül vezeték nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem is tiltott, ezért külön szabályozása nem szükséges.)
- (9) Vezetékes hírközlési létesítmények kivitelezését a jelen helyi építési szabályzat szerint a tervezési területen belül csak földalatti fektetéssel szabad engedélyezni.

10. §

Az egyes létesítmények kialakítása során biztosítandó környezeti feltételek

- (1) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telephelyengedélyezés rendjéről szóló 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet szerinti telephely engedélyezési eljáráshoz kötött szolgáltató tevékenység nem engedélyezhető.
- (2) Légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a település zónabesorolását figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (3) A terület az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
- kéndioxid: F,
 - nitrogéndioxid: F,
 - szénmonoxid: F,
 - szilárd (PM₁₀): E,
 - benzol: F².
- (4) A területen nem engedélyezhető a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység (e tevékenységek körét a Korm. rend. 2. sz. melléklete tartalmazza).
- (5) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
- (6) A területen 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, a "B" érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (7) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha az ivóvízhálózattal egyidejűleg a csatornahálózat is kiépül. Épületek, létesítmények kizárólag abban az esetben engedélyezhetők, ha a szennyvizek közcsatornába vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (8) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A közcsatornába kizárólag a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

² 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg

- (9) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet I/2 területi vízminőségvédelmi kategóriára vonatkozó előírásait teljesítik.
- (10) A kialakításra kerülő tó (záportározó) vízminőség-védelme érdekében az alábbi környezeti feltételek tartandók be:
- a tó bármilyen jellegű szennyezése tilos,
 - a tóba szennyvizek, hulladék nem vezethetők.
- (11) A tervezett vízi létesítmény megvalósítása és üzemeltetése vízjogi engedély alapján történhet.
- (12) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (13) 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.
- (14) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
- (15) A tájkarakter védelme és az erózió elleni védelem miatt egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 45%-nál meredekebb rézsűk nem alakíthatók ki. A 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, bevágások kizárólag a rézsűk megosztásával, több rézsű kialakításával alakíthatók ki.
- (16) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (17) A 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító stb.).
- (18) Zajt kibocsátó, rezgést okozó tevékenység kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés nappal (6^{00} - 22^{00}) az 45 dB, éjjel (22^{00} - 6^{00}) a 35 dB zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (19) A közlekedéstől származó környezeti zajszint kiszolgáló utak mentén nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A jelen rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.

Alcsútdoboz, 2003. október 16.

.....
polgármester

.....
jegyző

Alcsútdoboz település
Önkormányzat Képviselőtestülete
A l c s ú t d o b o z

K i v o n a t

Alcsútdoboz település Önkormányzat Képviselőtestületének 2003. december hó 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

63/2003./XII.15./ Alcsútdoboz település Képviselőtestületi határozata

Alcsútdoboz település Önkormányzat Képviselőtestülete a Diós-alja /volt zártkert/ melletti (0181/9-10, 0181/17-18 hrsz-ú területen) tervezett beruházás (maximum 800 férőhelyes nyugdíjas falu létesítése) miatt a település 9/2002./X.01./ számon jóváhagyott településszerkezeti tervének az adott területre vonatkozó, a tervező PLANNER-T Kft. által készített a jelen határozat mellékletét képező tervlap (11.sz.) szerinti módosítását (tartalék lakóterület helyett: különleges terület) elrendeli.

A határozat mellékletét képezi a településszerkezeti terv módosítását szolgáló 11. számú tervlap.

Határidő: 2003. december 31.

Felelős : polgármester

K.m.f.

Dr.Hargitai László sk.
polgármester

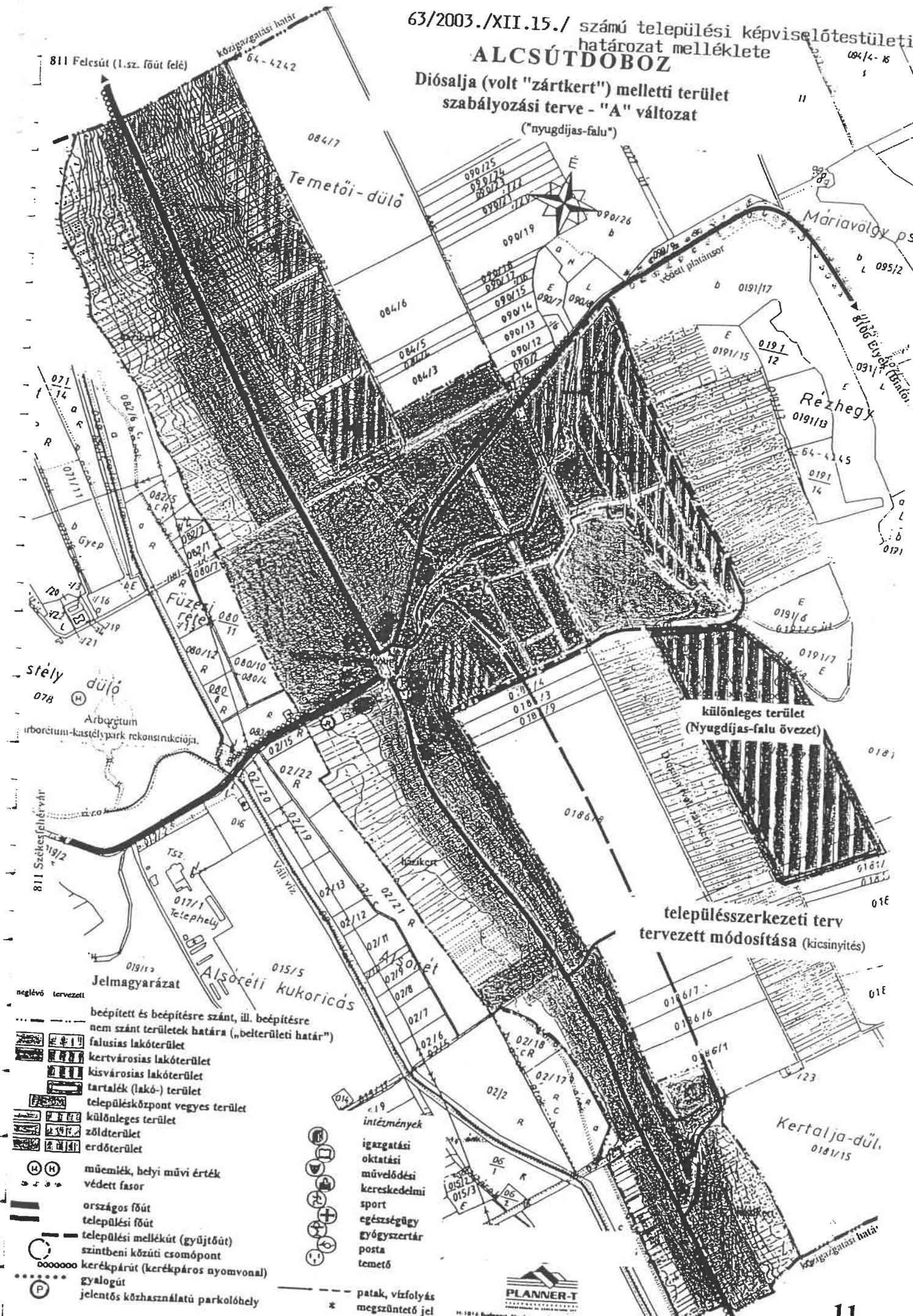
Ifju Attiláné sk.
jegyző

Miklós Dénesné sk. Ottling Tiborné sk.
jegyzőkönyv hitelesítők

A kivonta hitelül: *Tólli János*

ALCSÚTDOBOZ

Diósalja (volt "zártkert") melletti terület szabályozási terve - "A" változat ("nyugdíjas-falu")



településszerkezeti terv tervezett módosítása (kicsinyítés)

- neglővő tervezett**
- beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa („belsőterületi határ”)
 - falusias lakóterület
 - kertvárosias lakóterület
 - kisvárosias lakóterület
 - tartalék (lakó-) terület
 - településközpont vegyes terület
 - különleges terület
 - zöldterület
 - erdőterület
 - műemlék, helyi művi érték
 - védett fásor
 - országos főút
 - települési főút
 - települési mellékút (gyűjtőút)
 - szintbeni közúti csomópont
 - kerékpárút (kerékpáros nyomvonal)
 - gyalogút
 - jelentős közhasználatú parkolóhely
 - intézmények
 - igazgatási
 - oktatási
 - művelődési
 - kereskedelmi
 - sport
 - egészségügy
 - gyógyszerár
 - posta
 - temető
 - patak, vízfolyás
 - megszüntető jel

