

Alcsútdoboz Települési Önkormányzat
Képviselő- testületének
5/2016. (III.1.) önkormányzati rendelete
Alcsútdoboz helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
9/2002. (X.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Alcsútdoboz Települési Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában 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 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási, és Törvényességi Főosztály, Építésügyi Osztály, Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Magyar Közút Nonprofit Zrt. Fejér Megyei Igazgatósága, Közlekedési Koordinációs Központ, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Hatósági Iroda és a partnerségi egyeztetésben érintettek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Alcsútdoboz helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2002.(X.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2.§ (2) A Rendelet előírásait az 1. melléklet szerinti módosításokat feltüntető szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.”

2.§ A Rendelet 6.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6.§ (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. Alcsútdoboz lakóterületei

„a) kisvárosias lakóterület (a Szabadság út központi szakaszának telekvégeinél tervezett úgynevezett „Garzon lakópark” térsége, a „Réz-hegy alja” tervezett lakóterület szabályozási tervlap szerinti része, a volt Petőfi laktanya területének Lk4 jelű építési övezetbe sorolt része (049/1 hrsz.), a Póc-tető térségében kijelölt, Lk7 jelű építési övezet),”

3.§ A Rendelet 7.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § (1) A kisvárosias lakóterület a **KL-O-40/4,5-K, KL-O-40/4,5-5000, Lk-SZ-40/6,0-1200, Lk4**, az **Lk7** jelű építési övezetekbe tartozik.

a) A **KL-O-40/4,5-K** jelű építési övezetben legfeljebb 40 lakóegységből álló épület-együttes (Garzon lakópark”) és a hozzá tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el. A területen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület is.

b) A **KL-O-40/4,5-5000** jelű építési övezetben lakóépületek, a helyi lakosság ellátását

szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el. A területen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület is.

ca) Az **Lk-SZ-40/6,0-1200** jelű építési övezetben lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el. A területen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület.

cb) Az **Lk4** jelű építési övezet előírásai:

Építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építm.mag. (m)
Lk4	K	K	40	1,0	40	SZ	9,0

SZ: szabadonálló beépítési mód, K: kialakult állapot

d) Az **Lk7** jelű építési övezet előírásai:

Építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legkisebb- legnagyobb építm.mag (m)	max. lakásszá m
Lk7	1200	24	40	1,0	40	SZ	4,5-10,0	6

SZ: szabadonálló beépítési mód

e) Az **Lk7** jelű építési övezetekben elhelyezendő épületeket az építési övezetek egészére kiterjedő, egységes építészeti tervek (építési engedélyezési terv) alapján kell megtervezni.

f) Az a) pont szerinti építési övezetben a kialakított építési telek meg nem osztható; a b) pont szerinti építési övezetben kialakítható minimális telekméret 5000 m², a c), pont szerinti építési övezetben kialakítható telkek minimális mérete 1200 m². A b) pont szerinti építési övezetben összesen maximum 60 lakóegység kialakítása engedélyezhető.

g) Az a)-b) pontok sz. építési övezetek telkei legfeljebb 40%-ig építhetők be. A telkek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani. A c) pont szerinti építési övezet telkei ugyancsak legfeljebb 40 %-ig építhetők be. A telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.

h) Terepszint alatti építmények elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékig engedélyezhető. Különálló melléképület az a), b) és c) pontok szerinti építési övezetben nem építhető.

i) A megengedhető legnagyobb építménymagasság az a)-b) pontok szerinti építési övezetekben 4,5 m, a c) pont szerinti építési övezetben 6,0 m. Az épületeket a közterület felől 5 m-es előkerttel, az a) pont sz. építési övezetben az ÉNy-i telekhatárhoz illeszkedően oldalhatáron álló, a b) és c) pontok szerinti építési övezetekben szabadon álló beépítési móddal kell elhelyezni. Az oldalkert és a hátsókert minimális mérete az OTÉK szerinti érték.

j) Az építési övezetekben az épületeket igényesen, tájba illő módon, kizárólag magas tetővel,

az a)-b) pontok szerinti építési övezetekben 30-45° közötti, a c) pont szerinti építési övezetben 35-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni tilos. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni. A gépkocsik elhelyezését az épületekben, vagy különálló, földalatti építményben kell biztosítani.”

4.§ A Rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § (1) A településközpont vegyes terület a „TV₁-K-60(40)/7,5(4,5)-300(300)”, „TV₂-K-25/K-K”, „Vt-3”, „Vt-SZ-30/50/12,0-10000”, „Vt-SZ-25/50/7,5-3000”, „Vt-SZ-25/50/4,5-3000”, „Vt7”, és a „Vt11” jelű építési övezetekre tagozódik.”

5.§ A Rendelet 8. §-a a következő (3b) bekezdéssel egészül ki:

„8. § (3b) A Vt7 jelű építési övezetbe a volt Petőfi laktanya területének a közigazgatási határ melletti, a szabályozási tervlapon lehatárolt részén tervezett településközpont vegyes terület tartozik.

Az építési övezet előírásai:

Építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettségg %	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legnagyobb építm.mag. (m)
Vt7	2000	14	40	1,8	40	SZ	7,5

SZ: szabadonálló beépítési mód”

6.§ A Rendelet 14. § (2) - (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„14. § (2) A rekreációs hasznosítású területek a beépítés feltételei: a telekalakítás, a beépítési % szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- K-R1
- K-R2
- K-R3
- K-R4

(3) A rekreációs hasznosítású terület övezeteinek részletes előírásai:

építési övezet jele	max. szintter. sűrűség	kialakítható/beépíthető min. teleknagyság	beépíthető min. telekszélesség	beépítési mód	max. beépítési %	min. zöldfelület	max. építmény mag.
K-R1	0,5	K	K	SZ	15 %	50 %	5,5 m
K-R2	0,2	10000 m ² (1ha)	50 m	SZ	5 %	60 %	5,5 m
K-R3	0,5	3000 m ²	40 m	SZ	20 %	60 %	7,5 m
K-R4	1,5	5000 m ²	30 m	SZ	40 %	40 %	15,0 m

K: kialakult állapot
SZ: szabadonálló”

7.§ A Rendelet 14.§-a a következő (4b) bekezdéssel egészül ki:

„14. § (4b) A K-R4 jelű építési övezetre vonatkozó speciális előírások:

- a) A K-R4 jelű építési övezetben a 052. hrsz.-ú patak határától számított 10 m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el. Ezen területreszen honos fajokból (fűz- és nyárfajok), többszintű növényzetből (legalább 25m²-ként 1 lombos fa, alatta cserjék) álló zöldfelület alakítandó ki.
- b) A tájkép védelme miatt a K-R4 jelű építési övezetben elhelyezendő épület kizárólag tájba illő építészeti kialakítással létesíthető. Az épület terveiben látványtervet kell készíteni.”

8.§ A Rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § (2) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

- a) E-g: gazdasági,
b) E-v: védő,
c) E-tv: védett
d) E-e: egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésűek.”

9.§ A Rendelet 25. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„25. § (5a) Az egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületen (E-e) az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (a testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, sportpálya, kalandpark, játszótér, fedett esőbeálló), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.”

10.§ A Rendelet 25. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § (6) Az egyes övezetek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	max. szintterület sűrűség	kialakítható és beépíthető min. teleknagyság	kialakítható és beépíthető legkisebb telek szélessége	beépítettség max. mértéke	max. építmény-magasság
E-g	0,05	100.000 m ² (10 ha)	50 m	0,5 %	4,5 m
E-v	-	K	K	-	-
E-tv	-	K	K	-	-
E-e	0,1	10.000 m ² (1 ha) ¹	K	2 %	4,5 m

¹ OTÉK 111. § (2) szerinti, FE/09/001118-8/2016. sz. Állami Főépítészeti hozzájárulás OTÉK előírásaitól való eseti eltéréshez

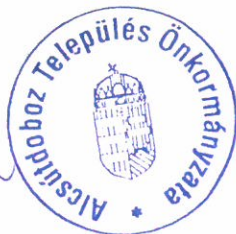
11.§ Hatályát veszti a Rendelet 30. §-a.

12.§ Ez a rendelet a kihirdetéséről számított 30. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

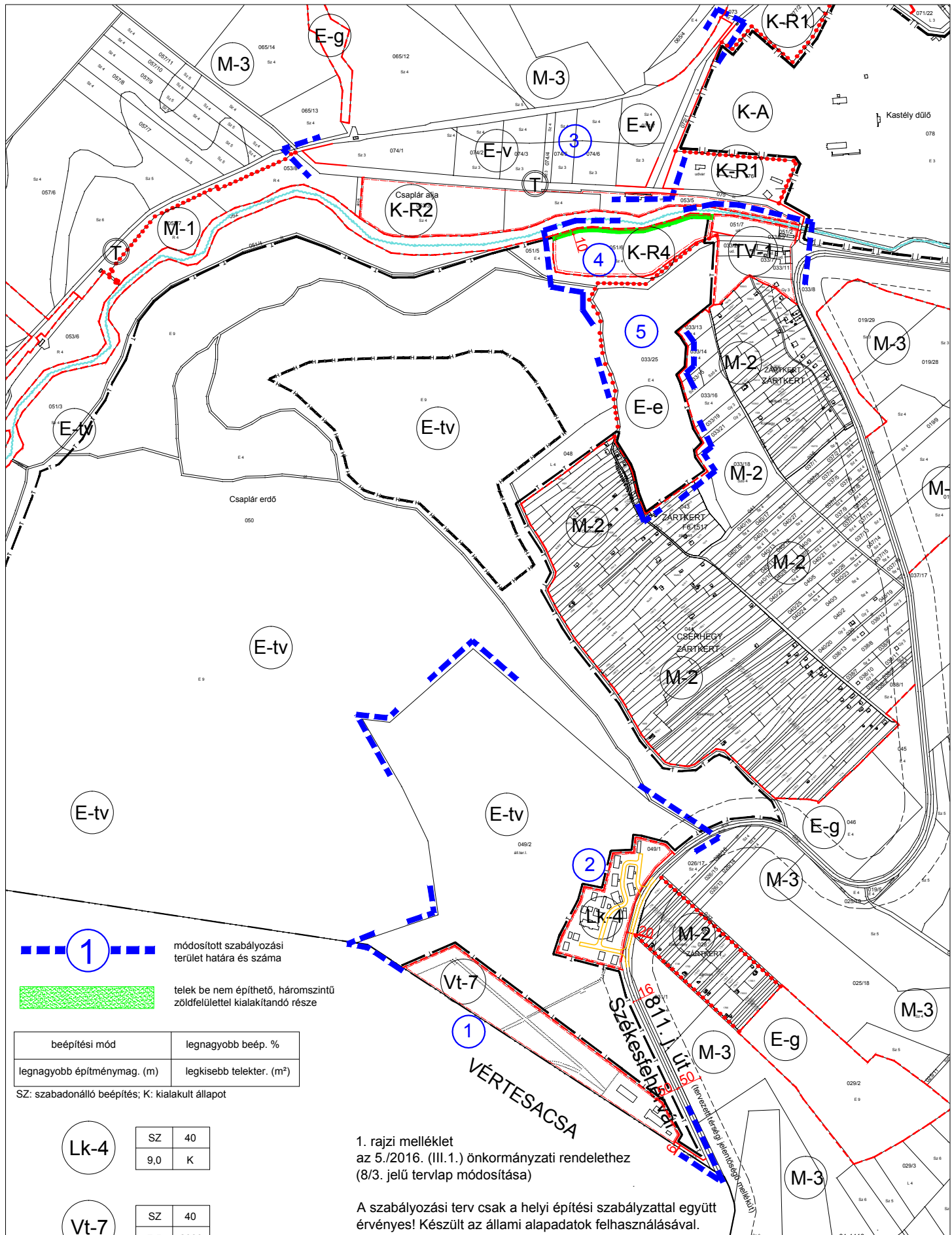
Alcsútdoboz, 2016. március 1.



Tóth Erika
polgármester



Dr. Sisa András
jegyző



- 1 módosított szabályozási terület határa és száma
- telek be nem építhető, háromszintű zöldfelülettel kialakítandó része

beépítési mód	legnagyobb beép. %
legnagyobb építménymag. (m)	legkisebb telekter. (m ²)

SZ: szabadonálló beépítés; K: kialakult állapot

Lk-4	SZ	40
	9,0	K


Vt-7	SZ	40
	7,5	2000

K-R4	SZ	40
	15,0	5000

E-e	SZ	2
	4,5	10 000

1. rajzi melléklet az 5./2016. (III.1.) önkormányzati rendelethez (8/3. jelű tervlap módosítása)

A szabályozási terv csak a helyi építési szabállyal együtt érvényes! Készült az állami alapadatok felhasználásával.

 PLANNER-T TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. H-1016 BUDAPEST, NAPHEGY U. 26.	Megrendelő:	Alcsútdoboz Település Önkormányzata		
	Munka megnevezése:	Településrendezési eszközök módosítása		
	Munkakör megnevezése:	Szabályozási terv módosítása		
	Ügvevő:	Horváth Gergely (TT/1 01-1120)	Készlekedéstervezés:	Heckenast Judit (TRK-T 01-5295)
	Felölő tervező:	Horváth Gergely (TT/1 01-1120)	Zöldfelületek, környezetvédelem:	Auer Jolán (TK/1,TT/1 01-5003)
	Közműtervezés:	Bíró Attila (TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456) Hanczár Zsoltné (TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418)	Munkatárs:	Horváth-Szabó Kata
		Törzsszám:	P.05/2013	
		Méret:	M = 1:10 000	
		Dátum:	2016.03.	