

A Tatabányai Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1190. évi LXV. Törvény 16. §-a és az 1997. évi LXXVIII. Sz. Törvény alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az előírások területi hatálya

1. §.

- (1) Jelen szabályozási előírások hatálya Tatabánya Kervárosának a Búzavirág utca, Rákóczi út, (8135 számú út), a Petőfi út, Domb utca, Szőlődomb utca által közrefogott területére terjed ki. (továbbiakban: tervezési terület)

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, igénybe venni, telket alakítani, műtárgyat, egyéb létesítményt, épületet építeni, átalakítani, bővíteni, lebontani, helyreállítani, rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és az SZ-1 szabályozási terveknek megfelelően szabad.
- (2) A rendelet előírásait az SZ-1 szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) A szabályozás elemei kötelezőek vagy javasoltak.
- (2) A szabályozás kötelező elemei
- Szabályozási vonal
 - Beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek meghatározása
 - Építési övezetek lehatárolása és beépítésük jellemzői
 - Övezetek lehatárolása és beépítésük jellemzői

II.

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

A Tervezési terület felhasználása

4. §.

(1) A tervezési területet a terv építési szempontból

- a) Beépített és beépítésre szánt
- b) Beépítésre nem szánt területbe sorolja

(2) A beépített és beépítésre szánt terület általános építési jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő terület-felhasználási egységekből áll:

Lakóterület	Kisvárosi terület-felhasználás Kertvárosi terület-felhasználás	Lk Lke
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználás Ipari egyéb terület-felhasználás	Gksz Gie

(3) A beépítésre nem szánt terület általános jellege, valamint sajátos használata szerint a következő terület-felhasználási egységekből áll:

Közlekedési és közterület	Közúti terület-felhasználás	K
Közterület		Km
Zöldterület		Z
Vízgazdálkodási terület		V

Beépített és beépítésre szánt területek

Lakóterület

5. §.

(1) A lakóterület tervezési területen belüli helyét az SZ-1 szabályozási terv tüneti fel.

(2) A lakóterület kisvárosi és kertvárosi jellegű.

Kisvárosi lakóterület

(3) Az 1. számú építési övezet kisvárosi használatú.

Az építési övezet beépítési paraméterei:

- Beépítési mód: szabadon álló

- Legkisebb telekméret: 1000 m²
- Maximális beépíthetőség: 40%
- Építménymagasság: 3-6 méterig
- Minimális zöldfelület: 30%

(4) A kisvárosi lakóterületen funkciók szerint elhelyezhető:

- Lakóépület
- Helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és maximum 50 m²-es vendéglátó épület
- Igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

Kertvárosi lakóterület

(5) A 2-10számú építési övezet kertvárosi használatú.

(6) A 2. építési övezet beépíthetőségeinek paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 3-4,5 méterig
- Minimális zöldfelület: 30%

(7) A 3. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

Az épület ereszmagassága a épület kerületén sehol sem haladhatja meg a terepszinttől számított 6,5 métert.

(8) A 4. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

Az épület ereszmagassága a épület kerületén sehol sem haladhatja meg a terepszinttől számított 6,5 métert.

(9) A 5. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

Az épület ereszmagassága a épület kerületén sehol sem haladhatja meg a terepszinttől számított 6,5 métert.

(10) A 6. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 3-5 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

(11) A 7. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 3-5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

(12) A 8. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 3-5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

(13) A 9. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 3-5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

(14) A 10. építési övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legkisebb telekméret: 800 m²
- Maximális beépíthetőség: 30%
- Építménymagasság: 3-5,0 méterig
- Minimális zöldfelület: 30 %

(15) A kertvárosi lakóterületen funkciók szerint elhelyezhető:

- Legfeljebb kétlakásos lakóépület
- Helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és maximum 50m²-es vendéglátó épület
- Igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

(16) Kertvárosi 3. sorszámú építési övezetben az épület úgy épülhet, hogy az előkert 3-5 méter között változzon. A 4, 5, 6 sorszámú építési övezetben jelen előírás csak annál a

teleksornál érvényes, ahol a telek megközelítésére szolgáló utca magasabban van a teleknél.

- (17) A területen játékterem nem létesíthető.
- (18) A területen óriásplakát nem helyezhető el.
- (19) A területen a szükséges közművesítés mértéke: teljes.
- (20) A terület beépítésnek környezetvédelmi feltételeit a 12. §. Tartalmazza.

A lakóterület épületei

- (21) Az épületek csak magastetővel építhetők, melyek hajlásszöge legalább 30 fok, legfeljebb 60 fok.
- (22) A tetőfedés anyaga azbesztcement és műanyag hullámlemez, színesre felületkezelte fémlemez nem lehet.
- (23) Faház jellegű lakóépület nem építhető.
- (24) Az épületek homlokzata nem lehet fémburkolatú, látszó beton felületű.
- (25) 10 méternél szélesebb homlokzatot 6 méterenként homlokzati sík és anyaghasználat váltásával tagolni kell.
- (26) Lakóépület beépített területe 2, 3, 4, 5 számú építési övezetben csak pince+földszintes elrendezésben haladhatja meg a 200 m²-t.
- (27) Tetőtér beépítés esetén csak egyszintes tetőtér beépítés alakítható ki.
- (28) Utcafronti kerítés és telek homlokvonalán számított 60 cm átlagmagasságig lehet tömör kivitelű. A kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fém, hullámlemez és natúr betonfelületű nem lehet.

Tereprendezés lakóterületen

- (29) A terepfelszínen részü és támfal legfeljebb 1,5 méter szintkülönbséggel létesíthető.
- (30) Vízszintes felület tereprendezéssel történő kiképzése legfeljebb 100 m² nagyságban lehetséges.
- (31) Mesterséges vízfelület csak bevágással, töltés nélkül, legfeljebb 50 m² vízfelület nagyságig létesíthető.
- (32) Lakótelek rendezett terepszintje nem lehet mélyebben, mint a mellette lévő Rákóczi út, ill. Petőfi utca burkolatszintje.

Telekalakítás kertvárosi lakóterületen

- (33) A 2. sorszámú. Lke jelzésű kör alakú építési övezet középpontjában húzott sugár határozza meg az alábbi telkek oldalhatárát:
- 4 és 5 sorszámú építési övezet telkei, a saroktelkek kivételével
 - 6 sorszámú építési övezetben K3 és K7 jelű útra nyíló telke, a saroktelkek kivételével
- (34) A 2. sorszámú építési övezet telekosztása az alábbiak szerint történhet:
- A K1 és K3jelű utak torkolatát összekötő átmérőnek telekhatárnak kell lennie
 - A telkek alakja csak trapézszerű lehet, kivéve az átmérő végéhez csatlakozó telkeket. A telkek homlokvonalaának szélesebbnek kell lenniük a hátsó telekszélességnél.
- (35) Kertvárosi építési övezetben a telek mérete legfeljebb 1600 m² lehet.
- (36) A lakótelek homlokszélessége 18 méternél keskenyebb nem lehet.
- (37) A 4, 5 és 6 sorszámú építési övezetben úgy kell a telkeket kialakítani, hogy a hátsó telekhatárral szomszédos telkeknél a telek oldalhatárok 4 méterrel eltolódjanak.

Gazdasági terület

6. §.

- (1) A gazdasági terület építési övezeteinek tervezési területen belüli helyét az SZ-1 szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-1, Gksz-2) és egyéb ipari (Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4) építési övezetekre oszlik.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

- (3) Gksz-1 övezet beépíthetőségének paraméterei:
- Beépítési mód: szabadon álló
 - Legkisebb telekméret: 500 m²
 - Maximális beépíthetőség: 40%
 - Építménymagasság: 6,5 méterig
 - Minimális zöldfelület: 20%
- (4) Gksz-2 övezet beépíthetőségének paraméterei:
- Beépítési mód: szabadon álló
 - Legkisebb telekméret: 1000 m²
 - Maximális beépíthetőség: 40%
 - Építménymagasság: 6,5 méterig
 - Minimális zöldfelület: 20%

Egyéb ipari terület

- (5) Gip-1 övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: szabadon álló
- Legkisebb telekméret: 2000 m²
- Maximális beépíthetőség: kialakult, 50%
- Építménymagasság: kialakult, 8 méterig
- Minimális zöldfelület: 25%

(6) Gip-2, Gip-3, Gip-4 övezet beépíthetőségének paraméterei:

- Beépítési mód: szabadon álló
- Legkisebb telekméret: 2000 m²
- Maximális beépíthetőség: 50%
- Építménymagasság: 8 méterig
- Minimális zöldfelület: 25%

(7) A gazdasági területen a közművesítés szükséges mértéke: teljes.

(8) A terület beépítésének környezetvédelmi feltételeit a 12. §. tartalmazza.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek

7. §.

(1) a közlekedési terület sajátos használata szerint közút.

(2) Közterület közművek elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési és közterületeket és azok építési területszélességét az SZ-1 szabályozási terv tartalmazza.

(4) A tervezési területen a közutak az alábbiak:

- Országos közút: Rákóczi út
- Városi gyűjtőutak: Petőfi utca, Búzavirág utca, Szőlődomb utca
- Kiszolgáló utak: Domb utca, Névtelen utca, új lakóutcák (K1-K8)

(5) Az országos közút építési területszélessége: 30 méter, a Búzavirág utcai csomópont és a Szent György vízfolyással való kereszteződés között kialakult.

(6) Városi gyűjtőutak építési területszélessége 22 méter.

(7) Kiszolgáló utak építési területszélessége. Domb utca: 18 méter, Névtelen utca: 16-18 méter, új lakóutcák (K1-K8): 14 méter.

(8) Utak építése esetén a kialakuló bevágás és töltés mértéke külön-külön 1,5 méternél magasabb nem lehet.

- (9) Az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyeket, járműtárolókat, rakodó parkolókat telken belül kell biztosítani.
- (10) A közút építési területszélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. A közlekedést kiszolgáló építmények építhetők.
- (11) A közterületen lévő utak, parkolók csapadékvizét közcsatornába be kell kötni.

Zöldterület

8.§.

- (1) Zöldterület Z-1, Z-2 és Z-3 övezetre oszlik az SZ-1 szabályozási terv szerint.
- (2) Z-1 jelű övezet az SZ-1 terv szerint a Névtelen utcától délre helyezkedik el. Rézsüvédelmi jellegű. A rézsüvédelmet legalább m²-ként 1 db akác egyeddel, vagy ezzel egyenértékű fa és cserje egyeddel kell kialakítani. A faegyedeknek telepítéskor előneveltnek kell lenniük, 5 cm törzsátmérővel.
- (3) A Z-2 és Z-3 jelű övezet a lakóterületet déli és délkeleti irányból határolja zaj- és levegőtisztaság védelmi céllal. Az övezetet 4 m²-ként 1 faegyeddel és 1m²-ként legalább 1cserje egyeddel kell kialakítani. A faegyedeknek telepítéskor előneveltnek kell lenniük, 5 cm törzsátmérővel.
- (4) Zöldterületen épület nem építhető.

Vízgazdálkodási terület

9.§.

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szent György vízfolyás medre és parti sávja. Szélessége 20méter.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.

Közműlétesítmények

10.§.

- (1) Az épületeket vezetékes ivóvízzel, szennyvízelvezetéssel, elektromos energiával kell ellátni.
- (2) A közműhálózatok helyigényét, ideértve a hírközlési hálózatot is, az előírások szerinti biztonsági övezettel együtt a közlekedési és közterületen, egyéb közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén kell biztosítani. Amennyiben ez nem lehetséges, szolgalmi jog bejegyzéssel kell a területet biztosítani.

- (3) Ha a keletkező szennyvíz nem felel meg az érvényes előírásoknak, a szennyvizet telken belül elő kell tisztítani, csak azután lehet a közcatornába vezetni.
- (4) A tervezési területen az oltóvizet a mindenkori jogszabályoknak megfelelően biztosítani kell. Oltóvíz-forrás úgy létesíthető, hogy amellet 6 méter szabad közlekedési sáv álljon rendelkezésre.
- (5) A csapadékvíz gravitációs elvezethetőségéről mindenütt gondoskodni kell.
- (6) Gépkocsi parkoló csapadékvízének összegyűjtéséről műszaki megoldással gondoskodni kell. A csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.
- (7) Mobiltelefon átjátszó állomás a tervezési területen nem létesíthető.
- (8) Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség a területen a nagyfeszültségű elektromos légvezeték biztonsági övezetében nem létesíthető. A légvezeték biztonsági övezete a Gie-1, Gie-2, Gie-3 jelű építési övezeteket érinti.

Kulturális örökségvédelem

11.§.

Művi értékvédelem

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen művi értékvédelem alá eső objektum nem található.

Régészeti örökség

- (2) Az SZ-1 szabályozási terven ábrázolt helyeken 3 darab régészeti lelőhely található:
 1. bronzkori temető a dinnyeföldeken a 7875/2 és 7334/3 hrsz-ú földrészletek déli részén
 2. Árpádkori település a 7319 és a 7367/3 hrsz-ú földrészleteken
 3. bronzkori temető a 7334 hrsz-ú terület középső részén
- (3) Régészeti érdekű terület az SZ-1 tervlap szerint ábrázolt területen a 7334/13 és a 7334/2 hrsz-ú földrészleten belül.
- (4) A (2) és (3)-ban meghatározott területeken bármilyen földmunka, építési munka csak megelőző régészeti feltárás után végezhető.
- (5) Az építési engedélyezési eljárás lefolytatható. Az építési engedély hatályba lépésének feltétele a Nemzeti Örökségvédelmi Hivatal régészeti feltárásra vonatkozó jóváhagyott szerződés teljesítésigazolása.

Környezetvédelem

12.§.

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó káros hatást a környezetükre.

Levegőtisztaság-védelem

- (2) A tervezési terület Tatabánya közigazgatási határán belül fekszik, ezért a légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba sorolt.
- Kéndioxid és benzol tekintetében „E” zónacsoportba,
 - Nitrogéndioxid tekintetében „C” zónacsoportba,
 - Szénmonoxid tekintetében „F” zónacsoportba,
 - Szilárd szennyezőanyag (PM10) tekintetében „B” zónacsoportba,
 - Benzol tekintetében az „E” zónacsoportba tartozik.

A tervezési terület település tekintetében a 3 jelű zónába tartozik.

- (3) A tervezési területen csak olyan funkciójú épület engedélyezhető, mely nem kívánja védelmi övezet meghatározását.
- (4) Új létesítmények fűtése szilárd és folyékony tüzelőanyaggal nem engedélyezhető, kivéve fafűtés.
- (5) A tervezési területen olyan funkciójú építmény, melynél koncentrált kibocsátás várható nem engedélyezhető.
- (6) A területen csak olyan építmény építhető, mely – a levegőtisztaság-védelem szempontjából – az ez elérhető legnagyobb technika követelményeit kielégíti.
- (7) Diffúz légszennyező tevékenységet csak zárt térben szabad végezni.

Vízminőség-védelem

- (8) A terület - a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységek tekintetében – érzékeny területnek minősül.
- (9) A terület – a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékei tekintetében, mint a Tatai-tó vízgyűjtő területe – az egyéb védett területek (befogadók) közé tartozik.
- (10) A területre a nitrátérzékeny területre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (11) Az újonnan létesülő épületeket a közműhálózatra rá kell csatlakoztatni. A keletkező szennyvizek szikkasztása tilos.

Talajvédelem

(12)Tereprendezés, feltöltés estén mind a beépítésre szánt, mind a beépítésre nem szánt területek esetében a feltöltéshez használt anyagot minősíteni kell.

(13)Az építési munkáknál a humuszos feltalaj védelmét biztosítani kell.

(14)Humuszolt rézsük dőlése legfeljebb 8:4-es lehet, ennél meredekebb rézsüknél védelemről gondoskodni kell.

Zaj-rezgésvédelem, sugárvédelem, hulladékgazdálkodás

(15)Olyan létesítmény, melynél koncentrált zajkibocsátás, rezgésyorsulás, ionizáló sugárzás, elektromágneses sugárzás várható, nem engedélyezhető.

(16)Minden új létesítménynél, amelynél a technológiából következően zajkibocsátás várható, egyedi emissziós szinteket kell megállapítani. A zajkibocsátási szinteknek olyanoknak kell lenniük, hogy a zajtól védendő területeket immissziós határértékeinek megfeleljenek.

(17)A betonkeverő telep betonkeverő létesítményétől mért 230 méteren belül létesülő épületek esetén méréssel vagy számítással igazolni kell az építési engedélyezési kérelemben, hogy a zajszint alatta marad a megengedettnek.

(18)A lakóterületen olyan reklámberendezés, mely működése során zaj- illetve villogó fényhatással jár, nem helyezhető el.

(19)A terület létesítményeit a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe kell integrálni.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

13.§.

(1)Eltérő megállapodás hiányában az SZ-1 szabályozási terven aK1-K8-ig terjedő közutak létesítésének teljes költségét a 2-10 sorszámú Lke jelű építési övezetek telektulajdonosainak kell viselniük.

(2)Eltérő megállapodás hiányában a K5 közút, Búzavirág utca és a K8 közút közötti szakaszának (1) szerinti megépítési költségmegosztásában a Gie-2, Gie-3, Gie-4 és a Gksz-1 építési övezetek telektulajdonosait is be kell vonni.

(3)Eltérő megállapodás hiányában a Névtelen utca megépítésének teljes költségét az 1-10 sorszámú lakóövezetek telektulajdonosainak kell viselniük.

(4)Eltérő megállapodás hiányában a megépítendő közművek költségeit a közút építésével azonosan az (1), (2), (3) szerinti költségviseléssel kell megvalósítani.

Beépítési kötelezettségek

14.§.

- (1) Eltérő megállapodás hiányában beültetési kötelezettség terheli az SZ-1 szabályozási terv szerinti 3. sorszámú Lke építési övezet telektulajdonosait egyetemlegesen a Z-1 zöldterület 8.§. (2) szerinti növénytelepítésre.
- (2) Eltérő megállapodás hiányában beültetési kötelezettség terheli a 10 sorszámú, Lke jelű, valamint a Gksz-2 építési övezet telektulajdonosait egyetemlegesen a Z-3 zöldterület 8.§. (3) szerinti növénytelepítésre.
- (3) Eltérő megállapodás hiányában beültetési kötelezettség terheli a Gksz-1 jelű építési övezet telektulajdonosait az egyetemlegesen a Z-2 zöldterület 8.§. (3) szerinti növénytelepítésre.
- (4) Az (1), (2), (3)-ban foglalt beültetési kötelezettséget e rendelet hatálybalépését követő három éven belül kell teljesíteni.
- (5) Az (1), (2), (3)-ban foglalt kötelezettség teljes költségét a kötelezetteknek kell viselniük.

Záró rendelkezések

15.§.

- (1) jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.