

## **II. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK**

Törökbálint Város Önkormányzat képviselő-testületének  
11/2010 (IV. 26.) önkormányzati rendelete

**TÖRÖKBÁLINT, SZABADHÁZI HEGY SZABÁLYOZÁSI TERV I. ÜTEMRE vonatkozó,  
Törökbálint Nagyközség Építési Szabályairól (TÉSZ) szóló 18/2001. (IX. 18.) rendeletének  
módosításáról**

Törökbálint Város Önkormányzatának képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá hivatkozással a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1. § (1) bekezdésben foglaltakra, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Törökbálint Nagyközség Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban a következőket rendeli el:

**1. §**

A „Szabadházi-hegy I. ütem” szabályozási terv, ami jelen rendelet **1. számú melléklete**, területi határai: Szabadházi út - Mecsek utca – Pilis utca - Villányi út délnyugati oldalán lévő telkek (7741-7768/2 hrsz) 10152/40 hrsz-ú ingatlannal szomszédos telekhatára – Somlyói út – Zengő utca – Zengő utca nyugati oldalán fekvő telkek (7662/2-7692 hrsz) 0136 hrsz-ú ingatlannal szomszédos telekhatára – Égettölgyi út.

**2. §**

A TÉSZ 2.§ (2) bekezdése a következő ponttal egészül ki:  
"t) *be nem építhető telekrész*"

**3. §**

A TÉSZ 9. §-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

- (8) *A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók a szabályozási terv szerint:*
- *a Szabadházi út Raktárvárosi útból kiágazó szakasza 18 méter,*
  - *Szabadházi út tervezési területre eső szakasza és ennek folytatásaként a Mecsek utca a Csobánc utcáig 12,0 méter,*
  - *egyéb belső kiszolgáló (lakó) utcák: 8,0 m , 10,5 m ill. a szabályozási terven jelölt szélesség*
  - *Cserhát utca: 8,0 m*
- (9) *A közforgalomnak megnyitott magánutakra vonatkozó előírások a Szabadházi-hegy területén:*
- a) *Maximum 8 telket kiszolgáló, legfeljebb 100 m hosszú, egyenes vonalvezetésű magánút esetén a legkisebb szélesség 6,0 méter.,*
  - b) *Egyéb esetben a legkisebb szélesség 8,0 méter."*
- (10) *A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 méteren belül tömör kerítés nem építhető, a kilátás biztosítása érdekében sűrű növényzet nem telepíthető.*
- (11) *A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk min. 1,5 m-el történő hátrahúzásával), hogy a behajtó/kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni/kikanyarodni.*

#### 4. §

A TÉSZ 10. §-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

- (23) Az építési övezetbe tartozó ingatlanok területére eső csapadékvizek elszikkasztásáról telken belül kell gondoskodni. A telken keletkező csapadék visszatartása érdekében 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (24) Közművekre vonatkozó előírások:
- A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
  - A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak megfelelően a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
  - A területen biztosítani kell a lakosság légi és katasztrófa riasztásának lehetőségét.
  - Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak megfelelően biztosítsa a tűzoltási felvonulási területet.
  - A felszíni csapadékvizek elvezetésére és a vízvezető rendszerek fenntartására fokozott figyelmet kell fordítani".
  -

#### 5. §

A TÉSZ a következő 39/B. §-sal egészül ki:

**„Az Üh-2 jelű hétvégiházás üdülőterület  
(A Szabadházi-hegy I. ütem területére vonatkozó előírások)**

Üh-2	O	10
	4,5	K

- (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	A beépítésnél alkalmazható		
		Legkisebb	Legnagyobb	
		Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
O	kialakult	60	10	4,5

- (2) Az építési övezetben a legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületen kívül csak az alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Új beépítés csak a min 10 m széles telken lehetséges. Az ennél kisebb szélességű telkeken a meglévő épületek nem bővíthetők.
- (4) A közterület szabályozások miatti kötelező telekhatár rendezéseken kívül a kialakítható legkisebb telek nagyság 1.000 m<sup>2</sup>.
- (5) Az építési övezetben kialakítható új építési telek legkisebb szélessége 14 m. Az építési övezetben az előkertek mélysége minimum 5 m, az oldalkert legkisebb mérete 3 m, a hátsókert legkisebb mérete 6 m.
- (6) Az építés övezetben  
10 m - 16 m telekszélesség esetén: az oldal telekhatár egyben kötelező építési vonal  
16 m -18 m telekszélesség esetén: az oldal telekhatár nem kötelező építési vonal, de az (5) bekezdésben meghatározott legkisebb oldalkert méreteket be kell tartani, és igazolhatóan biztosítani a szomszédos telkek beépíthetőségét

18 m vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: az oldal telekhatártól számított 3 m a kötelező építési vonal és a vonatkozó oldal homlokzat legalább 25 %-ának a kötelező építési vonalon kell lennie.

- (7) A legalább 2 oldali közterület-szabályozással érintett u.n. átmenő és sarok telkek beépítési mértéke – amennyiben a közterület-szabályozás mértéke meghaladja az eredeti telekmérethez képest a 10%-ot – az építési övezetben előírthoz képest 3 %-al növelhető,
- (8) Az egyes építési telkeken egy épület legnagyobb bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t.
- (9) Az építési övezet telkein legfeljebb 1 épület, ha az építési telek területe a 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladja legfeljebb 2 épület létesíthető, de kizárólag üdülő funkció helyezhető el.
- (10) Az építési övezetben üdülőegységként legalább egy garázs, vagy épített személygépkocsi parkolóhely létesítése kötelező. A garázst az üdülőépülettel egy építészeti tömeget alkotó módon kell elhelyezni, ha a terepadottságok és közlekedési kapcsolatok indokolják támfalgarázs elhelyezhető.
- (11) Az építési övezetben a melléképítmények közül – a (6) bekezdés figyelembe vételével – az alábbi létesítmények helyezhetők el.
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladékartály-tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

## 6. §

A TÉSZ 83.§ -a a következő bekezdéssel egészül ki:

- (5) A Szabadház- hegy I. ütem szabályozási terv tervezési területen az épület elhelyezés feltételei a következők:
  - a) A bellerületbe vonás földhivatali átvezetésének megtörténte
  - b) Szabályozási tervlapon rögzített telekkialakítások között céljára történő lejegyzése, a kerítés áthelyezése
  - c) A vízvezetés megépítése
  - d) A szennyvíztisztító 500 m-es védőtávolságának 150 m-re csökkentése, aminek a feltétele:
    - Mecsek utca északi oldalán 25 m-es védőerdősáv telepítése
    - legkésőbb 2011. december 31-ig a szennyvíz kezelési technológiának illetve a szennyvíztisztító paramétereinek külön jogszabályok szerinti megváltoztatása

## 7. §

### Záró rendelkezések

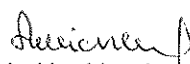
- (1) Jelen rendelet 1. számú mellékletét a területre vonatkozó szabályozási tervlap képezi, ami egyben a TÉSZ M-5/5. számú melléklete, amely a hatálya alá tartozó területre vonatkozóan módosítja a hatályos T-15/a sz. tervlapot.
- (2) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2010. év ..... napján lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.  
(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Törökbálint Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2003.(IV.10.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

Törökbálint, 2010. április 23.


  
Turai István  
polgármester



  
dr. Horti István  
jegyző



Záradék: A rendelet a Polgármesteri hivatal (Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.) hirdetőtábláján 2010. április 26-án kihirdetésre került.

  
dr. Horti István  
jegyző



**Törökbálint Város Önkormányzat képviselő-testületének  
13/2010 (V. 28.) önkormányzati rendelete  
TÖRÖKBÁLINT, SZABADHÁZI HEGY SZABÁLYOZÁSI TERV I. ÜTEMÉRE  
vonatkozó  
11/2010(IV.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Törökbálint Város Önkormányzatának képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá hivatkozással a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1. (1) bekezdésben foglaltakra, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a Szabadházi-hegy szabályozási terv I. ütemére vonatkozó módosítással kapcsolatban a következőket rendeli el:

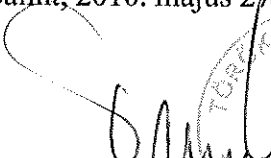
**1. §**

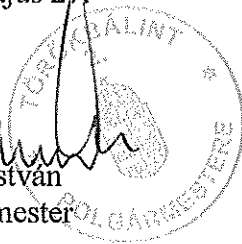
A 11/2010(IV.26.) sz. rendelet 6. § c.) pont szövege a következőképpen módosul:  
„c) A csapadékvíz elvezetés megépítése”

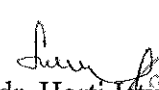
**2. §**

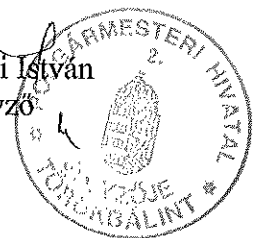
A 11/2010 (IV.26.) sz. rendelet (2) bekezdés szövege a következőképpen módosul:  
„(2) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2010. év június 1-én lép hatályba.”

Törökbálint, 2010. május 27.


  
Turai István  
polgármester



  
dr. Horti István  
jegyző



Záradék: A rendelet a Polgármesteri hivatal (Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.) hirdetőtábláján 2010. május 28-án kihirdetésre került.

  
dr. Horti István  
jegyző

