

37/1995. (10.05.) Kgy. sz. rendelet¹

A DÉLÉPÍTŐ Rt. tömbje és környéke városrendezési szabályozásáról egységes szerkezetben

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 10. §. d, és 16. §. (1), valamint az 1991. évi XX. törvény 75. §-ában biztosított jogkörében eljárva Hódmezővásárhely DÉLÉPÍTŐ Rt. tömbje elnevezéssel a Csomiterv Plusz Kft. által 95-1120/1 törzsszámon készített Részletes Rendezési Terv (RRT) szabályozási előírásairól a következők szerint rendelkezik:

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §. (1)² A rendelet hatálya jelen rendelet mellékletében tervezési területként feltüntetett területre terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben behatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezéseknek és jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) Jelen rendelet kizárólag az 1. és 2. sz. mellékletben foglalt Szabályozási tervvel és tervrészlettel (a továbbiakban: Terv) együtt érvényes és alkalmazható.

(4) A Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a kötelező erejűen, folyamatos vonallal jelölt szabályozási vonalat, építési vonalat, a különböző rendeltetésű övezetei határait,

- a telek rendeltetését,

- az építhető homlokzatmagasságra és az egyes területi méretek minimumára ill. maximumára vonatkozó határértékeket,

- az egyes épületekre, valamint a meglévő növényzet védelmére vonatkozó kikötéseket.

(5) A Terven szaggatott vonallal jelölt szabályozási vonalat, építési vonalat és a tetőidomot, stb. mértékadónak kell tekinteni. A mértékadó szabályozás az építési hatósági engedélyezés szempontjából azt jelenti, hogy új épület tervezése során, illetve a meglévők bővítésének, átépítésének engedélyezésekor a terven megjelölt maximális adatok figyelembe vétele szükséges.

(6) A tervet a fejlesztési célok, ill. lehetőségek módosulása esetén felül kell vizsgálni, és a szükséges módosításokat el kell végezni.

A terv területének felhasználása

2. §. Felhasználás szerint a terv területe

- lakóterület: OÉSZ 17-22. §, és jelen rendelet 4. §-a

- intézményterület: OÉSZ 32-34. § és jelen rendelet 5. §-a

- zöldterület: OÉSZ 41. § és jelen rendelet 6. §-a

- közlekedési terület: OÉSZ 38-40. § és jelen rendelet 7. §-a.

A területfelhasználási egységekre vonatkozó általános előírások

3. §. (1) A Terv Hódmezővásárhely történetileg kialakult városszerkezetű és beépítésű területének szabályozására készült. A kialakult településszerkezet megtartása érdekében az Országos Építésügyi Szabályzat (OÉSZ) előírásaitól eltérő szabályokat is tartalmaz, azaz egyes övezeti szabályokat eredetileg állapít meg a Terv.

(2) Amennyiben jelen rendelet másként nem rendelkezik, az általános előírásokat kell alkalmazni.

Lakóterületek

4. §. (1) A Terven L betűvel jelzett területek az OÉSZ I. II. és III. jelű építési övezetébe tartozó lakóterületek.

(2) Az I-T-K jelű területek az I. övezetbe sorolt, tömbtelkes beépítéssel kialakított lakóterületek. A jelenlegi lakásszám és homlokzatmagasság növelése nem engedélyezhető. A Terv további egyedi szabályokat nem állapít meg.

¹ Módosította a 24/1996. (07. 04.) Kgy. sz. rendelet.

² Módosította a 24/1996. (07. 04.) Kgy. sz. rendelet.

(3) A II-Z-K jelű terület – a DÉLÉPÍTŐ RT tömbje – az általános rendezési terv (ÁRT) szerint, zárt sorú beépítéssel alakítható ki, az OÉSZ II. építési övezetének megfelelően, a megtartandó beépítések figyelembevételével.

(4) A II-Z-K jelű területre vonatkozó egyedi szabályok a következők:

a) A Terven feltüntetett telekalakítási javaslatok a maximális lehetőséget jelentik (azaz a jelenlegi helyrajzi számokon lévő építési telkek továbbosztása nem kötelező, de az ábrázoltakon túli megosztás sem lehetséges.)

b) Az egyes telekalakítások a Terven feltüntetett minimális méretek betartása esetén engedélyezhetők (azaz a beépítési % értékét is ezek határolják be, további megkötés nélkül). Pince, vagy pinceszint a beépíthető területen túlterjedhet, akár a teljes területre is.

c) A 12387 hrsz-ú ingatlan 3. sz. egységét különválasztó műszaki megosztás elmaradása esetén a tömb beépítése tömbtelkessé válik.

d) A műszaki megosztástól függetlenül a DÉLÉPÍTŐ tömb a 2. sz. mellékleten feltüntetett négy használati és tulajdoni egységre (továbbiakban egység) tagolódik.

e) Az 1 számú egység a 12388 hrsz-ú ingatlan, amely a rajta álló épületekkel együtt jelenleg a Kisállattenyésztő és Értékesítő ÁFÉSZ tulajdonában van. Műszaki megosztása kizárólag a Karasz-magtár és az új épületrész közös határvonalán lehetséges.

f) A 2 számú egység beépítése a részletes min-max értékek figyelembe vételével történhet. A feltüntetett további telekosztási lehetőség megvalósítása esetén az egyes zárt sorúan csatlakozó épületek homlokzatmagassága a szomszédos épület magasságától $\pm 0,6$ m mértékben térhet el. Az egyes épületek kizárólag magastetővel építhetők, a szomszédos beépítéshez igazodva 30o-45o közötti szimmetrikusan formált tetőidommal. Függőleges tetőablakok az épülethossz maximum 25 %-án építhetők, a tetővel azonos hajlátú fedéssel és héjazattal. Az egység DNY-i sarkán egyedileg formált, a vásárhelyi hagyományokra alapozott toronyépítmény, vagy tetőmagasítás építhető.

g) A 3 számú egység beépítése során az egyes min.-max. méretek, tetőre és tetőablakra vonatkozó előírások az f) alattiakkal azonosan érvényesek. Az épület megvalósítása egy ütemben történhet, a szükséges trafóállomás (ÉBTR 20/0,4) egyidejű kialakításával. Az üzletház tetőterében, vagy emeleten max 2 lakás kialakítása is engedélyezhető. Lakásépítés esetén a maximális üzletterület 40 m²/lakás értékkel kevesebb lehet. (1 lakás esetén max. 560 m², 2 lakás esetén max. 520 m².)

h) A 4 számú egységben kizárólag gépjárműtároló építése engedélyezhető. Az egységben érvényesítendő min.-max. méretek, a tetőre és tetőablakokra vonatkozó előírások az f) alattiakkal azonosak.

(5) A III-O, Z-K és III-Z-K jelű területek az OÉSZ III. építési övezetébe sorolt, oldalhatáron állóan, vagy zárt sorúan beépült "kialakult" lakóterületek. A feltüntetett megmaradó (megtartható) főépületeken túl építhető melléképületek az általános szabályok szerint engedélyezhetők. Meglévő főépület átépítése esetén a homlokzatmagasság a következők szerint engedélyezhető.

a) Zárt sorú beépítésben a szomszédos (megmaradó) épület homlokzatmagasságától max ± 60 cm eltérés lehetséges.

b) Oldalhatáron álló beépítés esetén az a) pont szerint eltérés max $\pm 1,0$ m lehet.

(6) A (4) bekezdésben részletezett terület egységeinek javasolt összeépítése tömör, minimum 3,0 m magas kapuval is megoldható. A kapu utca felőli borítása kizárólag fából készülhet, esetleges üvegezett betétekkel. (Fém és műanyag borítás kizárt)

(7) A tervezési területen, lakóterületen üzemel jelenleg az Elektrofém ISZ (Vöröskereszt u. 12-14.) A privatizáció alatt álló létesítményen túl a területre további ipari jellegű tevékenység nem telepíthető.

(8) A (7) pont alatti telephely funkcióváltása során kizárólag a környezetet kevésbé zavaró tevékenység engedélyezhető.

(9) Funkcióváltás lehetősége esetén a jelenlegi ipari telephely intézmény-, vagy lakóterületté történő átsorolását kell előnyben részesíteni.

(10) A (8) és (9) pontban foglaltak teljesülésével a jelenlegi gyártócsarnokra emelet és magastető építése engedélyezhető. A tetőidom szimmetrikus, kontyolt nyeregtető, hajlásszöge 30o-45o közötti lehet. Függőleges tetőablakok az épülethossz max 25 %-án építhetők, a tetővel azonos hajlású fedéssel és héjazattal.

Intézményterületek

5. §. (1) A tervezési területen található intézményterületek kizárólag kialakult, távlatban is megmaradó közintézményekhez tartozó területek.

(2) A meglévő-megmaradó intézmények esetleges bővítési igénye esetén beépítési tervet kell készíteni, melynek keretében igazolni kell a beépítettség javasolt mértékének indokoltságát és helyességét, a szomszédos ingatlanokhoz

történő városrendezési és építészeti igazodást. A beépítési tervet – az érdekeltek, illetve szakértők bevonásával – szakmai véleményezésre kell bocsátani. A területi főépítész, valamint jelen RRT tervezője minden esetben érdekeltnak tekintendő.

(3) Legalább egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségéről kell gondoskodni:

- kereskedelmi szállásépületekhez és vendéglátó intézményekhez 6 férőhelyenként, vagy 40 m² nettó szintterületenként,

- alap- és középfokú nevelési-oktatási építményekhez oktatóhelyiségenként,

- az ellátó, a szolgáltató és az egészségügyi ellátó építményekhez 40 m² nettó szintterületenként,

- egyéb építményekhez öt dolgozóként, vagy 50 m² nettó szintterületenként.

(4) Az egyes közintézmények meglévő/megmaradó kerítés szakaszainak átépítése, valamint új szakaszok építése esetén csak igényes kialakítású, természetes anyagokból épült kerítés engedélyezhető, a következő anyaghasználattal:

a) tömör szakaszon: téglá, nyersen, vagy vakolva és meszelve, a város hagyományainak megfelelő tagolással max 2,5 m magasságban,

b) áttört kerítés: egyedi tervezésű kovácsoltvas, vagy élősövényvel kísért drótháló.

Zöldterületek, zöldfelületek

6 §. (1) A tervezési terület zöldfelületi elemeit a város zöldfelületi rendszerébe kell illeszteni úgy, hogy a környezet gazdagítása mellett a környezetvédelmi funkciók is érvényesüljenek.

(2) A tervezési terület zöldfelületi elemei a következők:

a) közhasznú zöldterület, közpark

b) más rendeltetésű területfelhasználási egységekhez tartozó egyéb zöldfelületi létesítmények (intézménykertek, közkertek, zöldsávok, fásítások, stb.)

(3) Közparkként leszabályozott terület a Szent István tér.

(4) A Szent István tér kialakításához kertépítészeti kiviteli terv készítenőd.

(5) A tér egységének biztosítása érdekében a templom előtti közút és parkoló, valamint az azt kísérő kettős fasor felszámolandó.

(6)³ A tervezési terület egyéb kisebb zöldfelületi létesítményei (intézménykertek, közkertek):

- a római katolikus templom kertje

- az unitárius templom kertje

- a testnevelési tagozatos általános iskola udvara és kertje (két rész: Szent István tér 3., Vöröskereszt utca 5.)

- az ének-zene tagozatos általános iskola kertje (Szent István tér 2.)

- a Rárósi úti lakóterület közkertje

- a Dáni és Ferenc utcák torkolatában lévő térbővület közkertje.

(7) Az intézménykertek esetleges bővítési ill. átalakítási igénye esetén az 5. §. (2) bekezdés szerinti módon kell eljárni, szakmai véleményezést beszerezni.

(8) A tervezési terület meglévő értékes növényei megtartandók ill. pótlásukról gondoskodni kell.

(9) Az utcafásítás kiegészítését és pótlását, valamint az új utcaszakaszok egyidejű fásítását biztosítani kell.

(10) Az utcafásítások pótlására a már túlsúlyban lévő fafajok használandók fel.

(11) A parkolók kiépítésével egyidejűleg el kell végezni a javasolt parkosítási munkákat.

(12) A parkolók fásítására ajánlott növényfajok az ezüsthárs, a virágos kőris, a csörgőfa és a májusfa.

(13) Védelemben részesítendő a Szent István templom melletti idős hársfa sorok, valamint a Vöröskereszt utcai általános iskola telkén található két óriás platán.

(14) Zöldterületen és a közterületek zöldfelületén található növényállomány sérülése ill. pusztulása esetén a felújításról – egyéb helyi rendelet (6/1993. (12. 06.) Kgy. sz. szerint – gondoskodni kell.

Közlekedési területek

7. §. (1) A terv területén az OÉSZ 38. §-a értelmében közlekedési területek a következők:

I. rendű főút) A 47-es út átkelési szakasza (a Szent István tér K-i határán) Az út 40 m-es szabályozási szélessége az adott szakaszon biztosított.

³ Módosította a 24/1996. (07. 04.) Kgy. sz. rendelet.

Gyűjtő utak: - Vöröskereszt utca és a - Délépítő tömb Ny-i határát képező utca (Szabadság tér) melynek javasolt új neve: Rárósi út.

A gyűjtőutak 22,0 m-es szabályozási szélessége a DÉLÉPÍTŐ tömb átépítésével biztosítandó. A tömbtől NY-i irányban jelenleg hiányzó szabályozási szélességet fokozatosan biztosítani kell.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt útszélesítések miatt a DÉLÉPÍTŐ tömb területéből közlekedési területté váló sávokért cserébe a környező közterületekből építési területet kell biztosítani.

(4)⁴ Az OÉSZ 38. §-a értelmében nem minősülnek közlekedési területnek a meglévő lakóutcák (szabályozásukat azonban itt célszerű rögzíteni).

A lakóutcák a jelenlegi nyomvonalon és szabályozási szélességgel megtartandók két kivétellel:

- A Szent István templom előtti közúti forgalom megszüntetendő, az út és parkoló területe a tervezett közparkhoz csatolandó.

- A Dáni és Ferenc utcák közös közúti csatlakozása a 47. sz. forgalmi útra, a módosított szabályozási terven jelölt nyomvonal-tengely szerint változik.

(3) A terven kijelölt építési területeket a 3 számú használati egységhez, illetve a tömbben építhető üzletekhez tartozó parkolók elhelyezéséhez kell biztosítani.

(5) A DÉLÉPÍTŐ tömb kiszolgálására max. a Terven ábrázolt számú gazdasági bejárat létesíthető. (Azaz K-i irányból egy, D-i irányból egy, Ny-i irányból max. öt.)

Közműlétesítmények

8. §. (1) Általános előírások

a) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OÉSZ előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabályokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.

b) A meglévő és tervezett közművek:

- vízellátás,
- szennyvízelvezetés,
- csapadékvíz-elvezetés,
- földgázellátás

számára a helyigényt közterületen biztosítani kell.

c) A létesítendő közművek paramétereinek meghatározásánál a távlati területfejlesztési elképzeléseket is figyelembe kell venni.

d) A közművek terület-takarékos elrendezésénél figyelembe kell venni a később kivitelezésre kerülő közműelhelyezési lehetőséget és az utcák fásítási igényeit is.

e) Útépítésnél és útrekonstrukciónál az érintett szakaszon lévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, ill. az előirányzott új közművek kiépítéséről gondoskodni kell.

(2) Vízellátás

A szükséges hálózati rekonstrukció, ill. új vízvezeték építése esetén NA 100-nál kisebb átmérőjű vezeték nem helyezhető el.

(3) Szenny- és csapadékvíz elhelyezés

a) A tervezési területen a kialakult és tervezett beépítés, telekalakítás, valamint a talajvíz és a talaj védelme érdekében szennyvízszikkasztás még átmenetileg sem engedélyezhető.

b) A még csatornázatlan (családiházas) területeken, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan ellenőrzött, zárt szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető átmenetileg közműpótlóként. A szippantott szennyvizek szakszerű elszállításáról gondoskodni kell.

c) A szennyvízcsatorna hálózat megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a rákötésre.

d) A DÉLÉPÍTŐ tömb csapadékvíz-elvezetése a város önkormányzata által kezelt csapadékvíz-hálózatba történhet. Befogadó az 1996-ban kiépülő szakasz, a tömb É-i sarkánál.

(4) Vezetékes gázellátás

a) A területen üzemelő gázelosztóvezeték helyét és biztonsági övezetét a terv távlatában is biztosítani kell.

b) A parapet konvektoros fűtésű, többszintes épületek rekonstrukciójakor a parapet fűtést – az OÉSZ 116. §. (1) bekezdésében foglaltak kivételével – egészségügyi okokból meg kell szüntetni.

(5) Elektromos energiaellátás

a) A tervezett transzformátorállomást a Terven jelölt helyen, igényes építészeti kialakítással kell megvalósítani.

⁴ Módosította a 24/1996. (07. 04.) Kgy. sz. rendelet.

- b) A jelenlegi garázsor előtti szabadvezeték bontandó.
 - c) A közvilágítás a Vöröskereszt utcán is földkábelesre építendő.
 - d) A közvilágítási lámpatesteket nátriumgáz fényforrásokra kell cserélni.
 - e) A Szent István tér és környéke díszvilágítására kiviteli terv készítendő.
 - f) A tervezett Parkoló utca É-i oldalán a jelenlegi kandeláberek áthelyezendők.
- (6) Távközlés
- a) Az ellátáshoz kiépítendő: alépitmény, föld alatti szekrényekkel.
 - b) A TV antennakábel hálózat kiépítési lehetősége biztosítandó.

Környezetvédelem

9. §. (1) A Tervezési területen a 26/1993.(12.06.) Kgy. sz. rendelet (továbbiakban: R.) előírásait érvényesíteni kell.

(2) Jelen Terv a végrehajtása során az (1) bekezdésben hivatkozott rendelet (R) módosítása (kiegészítése, értelmezése) szükséges.

(3) A tervezési területen csak szolgáltató-ipari-kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi Felügyelőség) véleményével is alátámasztva:

a) A levegő tisztaságának védelméről szóló 21/1986.(VI.2.) MT számú rendelet, s e rendelet végrehajtásáról szóló 4/1986.(VI.2.) OKTH számú rendelkezés szerint védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória MSZ 21854/1990. "A környezeti levegőtisztaság" c. szabvány emissziós határértékeinek betartását nem akadályozza meg.

b) A 4/1984.(I.23.) EÜM rendelet üzemi tevékenységéből eredő zaj- és rezgésterhelés megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeinek betartását garantálni tudja. A tervezési területen (laza városias beépítésű lakó- és intézményterületen) nappal 50 dBA, éjjel 40 dBA a határérték.

c) A termelő tevékenysége során veszélyes hulladékot nem termel.

d) Személygépkocsi forgalmat vonzó tevékenység esetén legalább négy gépkocsi szabad beállását telken belül biztosítani tudja.

e) A vállalkozási tevékenység napi 4-5 szállítójármű ki-be mozgásánál nagyobb teherforgalmat nem vonz (nem engedhető meg pl. nagyker. raktározás-elosztás-értékesítés).

(4) A tervezési terület levegőtisztaság szempontjából védett I. besorolású, a 21/1986.(VI.2.) MT sz. rendelet szerinti emissziós határértékek betartandók.

(5) A kommunális hulladék gyűjtődényeinek tárolását az egyes épületeken, illetve kerítésen belül, a közterület irányából takarva kell biztosítani.

(6) Az R. 40. §. (3) bekezdése értelmében a tervezési területen állatot tartani tilos.

(7) A Terven jelölt fasorok, illetve faegyedek az R 35. §. (1) bekezdésébe sorolandók.

(8) A Terven MJ jelű (műemlék jellegű) országos védettségű épületre (Liszt Ferenc Általános Iskola, Szent István tér 2.) a vonatkozó országos szabályok érvényesek.

(9) A Terven HI jelzéssel ábrázolt épületek védelmét az R 69. §. (2) bekezdésének, illetve a további vonatkozó előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(10) Az R 2. sz. melléklete kiegészítendő a következőkkel:

H 1 Kategória:

Középületek:

Szent István tér 3. (Általános Iskola)

Vöröskereszt u. 5. (Általános Iskola)

Völgy u. (Hrsz 12389. D-i része ún. Karasz-magtár)

47-es út területén épült pavilon (Szt. István tér K-i oldalán)

Intézkedési előírások

10. §. (1)⁵ Intézkedni kell a közterületen álló, ideiglenes jellegű garázsor és a Dáni, Ferenc utcák torkolatában, közterületen lévő árusító pavilonok bontásáról - a helyi védelemre javasolt pavilon kivételével.

(2) A 7. §. (2) bekezdésében meghatározott területcserét jogszerűen le kell folytatni.

(3) A területen lévő utak és közművek felújítása, bővítése stb. esetén a szakági alátámasztó munkarészek figyelembe vételét biztosítani kell.

⁵ Módosította a 24/1996. (07. 04.) Kgy. sz. rendelet.

(4) A 9. §. (11) bekezdésben foglalt helyi védelem elrendeléséről a tulajdonosokat értesíteni kell.

(5) A Szent István térre díszvilágítási és zöldfelületi kiviteli tervet kell készíteni.

(6) A bontandó garázsosor tulajdonosai részére a DÉLÉPÍTŐ tömbben épülő garázsokra elővásárlási jogot kell biztosítani.

Záró rendelkezések

11. §. Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.