

## 21/2001. (07.16.) Kgy. sz. rendelet

### Hódmezővásárhely, Ipoly utca és környéke helyi építési szabályzatáról.

Hódmezővásárhely Megyei jogú Város Közgyűlése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. (továbbiakban: Étv.) 13.§ (1) és (5) bekezdése, továbbá az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv.16. § (1) bekezdése, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban : OTÉK) szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a következő rendelet alkotja:

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1.§

#### A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) Jelen rendelet hatálya Hódmezővásárhely, Mikszáth Kálmán u. - Somogyi Béla u. - vasút által határolt területre terjed ki.

(2) Az {1} bekezdésben jelölt területen területet felhasználni, telket alakítani építményt, építményrész, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni kizárólag jelen rendelet (továbbiakban : R), valamint a rajzi mellékletét képező alábbi Szabályozási Tervnek megfelelően lehet,

1. sz. melléklet :HÓDMEZŐVÁSÁRHELY, IPOLY UTCA ÉS KÖRNYÉKE

SZABÁLYOZÁSITERVE

M=1:1.000

{ továbbiakban : **SzT - 1** )

(3) A tervi mellékletek közszemlére bocsátott eredeti példányait HÓDMEZŐVÁSÁRHELY, IPOLY UTCA ÉS KÖRNYÉKE RENDEZÉSI TERVE (továbbiakban : TERV) elnevezésű, a Koczor Építésziroda KFT. által kidolgozott tervdokumentáció tartalmazza

(4) A nem szabályozott kérdésekben az Étv az OTÉK, valamint az országos ,érvényű rendelkezések (továbbiakban : általános szabályok), továbbá Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város, Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban : HÉSZ) előírásait kell figyelembe venni

#### 2.§

#### Szabályozási elemek

(1) A TERV kötelező elemei a rendezés alá vont terület szempontjából lényeginek tekintendők, megváltoztatásuk csak a TERV módosításával lehetséges.

Kötelező szabályozási elemek:

- szabályozási vonal (közterületet és nem közterületet elválasztó vonal),
- területfelhasználási-egységek, valamint az építési övezetek és övezetek határa,
- terület-felhasználási és övezeti besorolás,
- az építési vonal,

- a szintterület sűrűség,
- a max. beépítettség,
- az építési magasság,
- a beépített területen biztosítható legkisebb zöldterület és
- a kialakítható minimális teleknagyság.

(2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt elemek irányadónak tekintendők.

(3) A TERV lényegét nem érintő kisebb módosítások a HÉSZ 2.§ (4) bek. alapján történhetnek.

## **RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK**

### 3.§

#### **A területek rendeltetése**

(1) Az 1. § (1) bek. szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába. Ezen belül

a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege szerint :

- a) lakóterület

a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege szerint

- a) közlekedési és közműépítési közterületek

- b) zöldterület

- c) erdőterület

### 4.§

#### **Beépítésre szánt területek általános előírással**

(1) A beépített és beépítésre szánt területek határát az 1. sz. melléklet (SzT-lterv) tünteti fel.

(2) Beépítésre kijelölt (tervezett, illetve használatát tekintve átminősített) területek beépítésének feltétele, hogy a teljes közművesítettség és útburkolat kiépítése legalább a használatbavételi engedély megadásával egyidőben elkészüljön.

(3) Az SzT-1 TERV azon beépítésre szánt területein, melyen jelölve van az építési hely lehetséges területe, építési engedély csak elvi építési engedély -, vagy eredményes építészeti tervpályázat alapján adható. Kivételt képez ez alól a garázs-sor beépítése.

(4) A meglévő, kialakult lakóterületen építési engedély, a meghatározó környezeti elemek figyelembevételével, a HÉSZ 5.§ (4-7) bekezdései alapján adható.

### 5.§

#### **Lakóterület**

(1) A terület-felhasználás általános jellege szerint lakó, míg sajátos építési használata alapján kertvárosias besorolású.

(2) A kertvárosias besorolású terület a beépítettség karakter szerint kialakult, illetve tervezett besorolású területekre tagozódik.

(3) A terület-felhasználás általános jellege mellett, az OTÉK 13. § (2) bek. alapján egyéb rendeltetésű épület létesítésére is kialakítható terület.

(4) A kialakult besorolású építési övezetek beépíthetőségére és telekalakítására vonatkozó előírásokat a HÉSZ 6.§ (3) bek. tartalmazza.

(5) A tervezett építési övezetek telekalakítási javaslata irányadó jellegű.

## 6.§

### **Kertvárosias lakóterület**

(1) Kertvárosias lakóterületre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 13.§ tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás : a kertvárosias lakóterületek beépítettségi karakterük, továbbá kialakult és tervezett állapotuk szerint három övezetbe sorolhatók.

(3) A (2) bek. alapján a TERV a következő övezeteket tartalmazza:

a. , kialakult, jele : keLk

b. , tervezett 1. övezet, jele : keLt1

c. , tervezett 2. övezet, jele : keLt2

(4) Kertvárosias, kialakult övezet beépítési módja és a beépítés megengedhető határértékei a következők:

- Beépítési mód:

jellemzően oldalhatáron álló, vagy

csoportos előkertes,

kivételesen ikres, vagy szabadon álló előkertes

- Szintterület sűrűség: max. 0,6

- Legnagyobb beépítettség: 30 %

- Építménymagasság: csoportos beépítésnél a meghatározó épület mgs.-a vagy az adott mgs.és az ehhez képest

- 0,60m közötti érték.

Egyéb beépítési módok esetén a környezet meghatározó épületmagassága

+/- 1,0 m.

- Legkisebb zöldfelület : 50%

- Telekterület : min.600m<sup>2</sup>,illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.

A felsorolt jellemzők, a HÉSZ 9.§ (3) bek. a., b., c., és d., pontjában meghatározott kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek.

A 3.,4.és 5.jelű tömbökben a csoportos beépítés az SzT-1mellékletben jelölt helyen és mértékben bővíthető. A 4.és 5.jelű tömbökben a bővítés során új önálló lakás nem keletkezhet.

(5) Kertvárosias, tervezett 1.övezet beépítési módja és a beépítés megengedhető határértékei a következők :

- Beépítési mód: csoportos előkertes
- Szintterület sűrűség: max.0,6
- Legnagyobb beépítettség: 30%
- Építménymagasság: min.6,0m,max.7,5m
- Legkisebb zöldfelület: 50 %
- Telekterület: min.800m<sup>2</sup>

(6) Kertvárosias, tervezett 2.övezet beépítési módja és a beépítés megengedhető határértékei a következők :

- Beépítési mód: szabadon álló, előkertes
- Szintterület sűrűség: max.0,6
- Legnagyobb beépítettség: 30%
- Építménymagasság: min.3,5m,max.7,5m
- Legkisebb zöldfelület: 50%
- Telekterület: min.600m<sup>2</sup>

## 7. §

### **Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető egyéb rendeltetésű területek**

(1) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető egyéb rendeltetésű épületek az OTÉK 13.§ (2) bek. tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás : a kertvárosias lakóterületen beépítettségi karakterük és rendeltetésük szerint, az egyéb rendeltetésű területek két övezetbe sorolhatók

(3) A (2) bek. alapján a TERV a következő övezeteket, nevesített rendeltetési egységeket tartalmazza:

a., Kereskedelmi, szolgáltató Intézmény, jele: keLt / I

b., Templom és parókia, közösségi ház jele: keLt / II.

(4) A keLt / I. és a keLt / II. övezetek beépítési módja és a beépítés megengedhető határértékei a következők:

- Beépítési mód:

a keLt / I. építési övezeta 8. jelű tömbben, oldalhatáron álló, előkertes,

a 9. tömbben, zárt sorú, előkert nélküli

a keLt / II. építési övezet, szabadon álló, előkertes

- Szintterület sűrűség: max. 0,6
- Legnagyobb beépítettség: 30 %
- Építmény magasság:

a keLt / I. építési övezetben: min. 3,5 m, max. 7,5 m

a keLt / II.építési övezetben: max.3,5 - 4,5 m a parókia,

a tervezett templom és kéménye, mint harangtorony az átalakítandó épület kialakult állapotának megfelelő méretű + max.1,2 m homlokzatmagasság szerint mért parapettfal emelés a tetőtérbeépítés vagy esetleges toronysüveg elhelyezhetősége miatt.

- Telekterület: az SzT-1 mellékletben jelölt eltérő méretű telkek.

(5) Az üzemen kívül helyezett és leszerelt kazánház, valamint kéményének felhasználásával, jelentős átalakítással, magastető kialakítással, új tömegarányú, templom vagy közösségi ház céljára megfelelő épület alakítandó ki.

## 8.§

### **Beépítésre nem szánt területek**

Beépítésre nem szánt területen történő építmény elhelyezést, illetve a beépítés általános szabályait az Étv.19. §-a és az OTÉK 6. § (1) bek. b., pontja tartalmazza.

## 9.§

### **Közlekedési és közmű területek**

(1) Közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 26. § tartalmazza.

(2) A TERV a közlekedési területeket a rendeltetésük, használatuk és igénybevételek alapján öt övezetre tagolja.

(3) A (2) bek. alapján a TERV a következő övezeteket tartalmazza:

- a., Feltáró jellegű közlekedési terület, kialakult jele: kKk
- b., Feltáró jellegű közlekedési terület, tervezett jele: kKt
- c., Vegyes: forgalmi közlekedési terület, tervezett jele: vfKt
- d., Gyalogos közlekedési terület, tervezett jele: gyKt
- e., vasút közlekedés területe jele: vK

(4) Feltáró jellegű közlekedési terület, kialakult övezet :

a rendezés alá vont területet határoló utcák (Mikszáth Kálmán u., Somogyi Béla u.) a Somogyi Béla u.-ról nyíló rövid útleágazások és az Ipoly u. külső érintett szakasza.

Rendeltetésüknek megfelelően mindennemű járműforgalomra, gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint vonalas közműépítésre igénybevehető területek. A gyalogos közlekedéshez járdát kell építeni.

Szabályozási szélességük: **kialakult**:

Útburkolat szélessége: **3,5 - 6,0 m** között változó.

(5) Feltáró jellegű közlekedési terület, tervezett övezet :

a., A 6. és 7. jelű tömbök között, az új garázs-sor kiszolgálására építendő közlekedési terület.

Szabályozási szélessége: 8, 0 m Útburkolat szélessége min.6,0 m

Rendeltetésüknek megfelelően, az előző (5) bek. szerint vehetők igénybe a c., pont kivételével.

(6) Vegyesforgalmi közlekedési terület, tervezett övezet:

a.,Az Ipoly u. folytatásában a 8. jelű tömb é-i oldalán létesítendő utca.

Szabályozási szélessége:12,0 m

Útburkolat szélessége min. 4,5 m

b., A Mikszáth K. utca K-i, meghosszabbított szakasza

Szabályozási szélessége: 8,0 m

Útburkolat szélessége min.3,5 m

c.,A 3. jelű tömb D-i és K-i oldalán létesítendő közlekedési terület.

Szabályozási szélessége: változó de min. 8,0 m

Útburkolat szélessége : változó de min. 4,5 m

d.,Az 5. és 7. jelű tömbök között építendő utca.

Szabályozási szélessége: 7,0 m

Útburkolat szélessége: min. 4,5 m

Rendeltetésüknek megfelelően közös útfelületen 20 km/h sebességkorlátozás mellett csak személygépkocsi, kerékpáros és gyalogos forgalomra igénybevehető közlekedési és közműépítési terület. A megkülönböztetett járművek kivételével csak célforgalomra vehető igénybe. Az útfelületet-irányadószabályozási jelleggel - teherbíró, kisméretű elemekkel kell burkolni.

(7) Gyalogos közlekedési terület, tervezett övezet :

A rendezés alá vont terület É - D -i súlyvonalában, a 2. 8. és 9. jelű tömbök között létesítendő gyalogos utca.

Szabályozási szélessége: változó de min. 8,0 m

Útburkolat szélessége : változó de min. 4,0 m

Rendeltetésének megfelelően kerékpár és gyalogos forgalomra igénybe vehető közlekedési és közműépítési terület. Csak megkülönböztetett jelzésű járművek használhatják. Az útfelületet - irányadó szabályozási jelleggel teherbíró szerkezettel, kisméretű elemekkel kell burkolni.

Legkisebb zöldf. 50 %

(8) Vasút közlekedés területe övezet : vK

A rendezés alá vont terület DK-i szélső sávja. Meglévő, kialakult övezet, amely közhasználat számára megnyitott terület. A vasút tengelytől mért 50 m-es sáv védőövezet, a 25 - 50 m közötti területén csak a szabályozási terv szerinti garázsok épülhetnek, melyekhez a MÁV jóváhagyása is szükséges. Egyéb épület a területen nem létesíthető.

(9) A közművek (vízellátás, csapadék és szennyvíz elvezetés, földgáz és villamos energia ellátás, távközlési rendszer) területtakarékos elrendezésénél figyelembe kell venni az utcák fásítási igényét is.

(10) Az utak melletti zóldsávban a közlekedést akadályozó növényzetet - zárt sövény, vagy bokor, lehajló ágú fa stb. - telepíteni az útburkolat szélétől min. 1,5 m távolságra lehet. Az ezen belüli sávot az útpadkáig, ill. a burkolat széléig gyepesíteni kell.

(11) Az Ipoly u. szabályozási szélességén belül 3 db tölgyfa helyi védettségű. A fák törzsétől mért 3m-es védőtávolságon belül földmunka nem végezhető.

(12) A védett fák nem csonkolhatók. A védett fáktól délre húzódó vízvezeték kiváltása szükséges. (A fák tengelyétől 3,0 m-re lehet a középvezeték)

(13) A tervezett parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelően (4 parkolóként 1 db fa) kell fásítani.

(14) A tervezett utcákban egyoldali fásítást kell végezni a Somogyi B. utcával párhuzamos utcában az É-i oldalon, az Ipoly utcára merőleges utcában a K-i oldalon.

(15) Az Ipoly utcára merőlegesen nyitott gyalogos sétányt két oldali fásítással kell ellátni.

(16) A fásításokhoz csak kis és közepes lombkoronájú fák használhatók.

(17) Az utak mentén - a meglévő és tervezett közmű nyomvonalaktól legalább 1,5 m távolságot tartva - utcánként egységes fafajú, legalább egyoldali fasorok telepítendő, vagy kiegészítendő a következő fajok felhasználásával:

- Hársak - ezüst és kislevelű hárs (*Tilia argentea*, *T. cordata*)
- Kőrisek - virágos és magas kőris (*Fraxinus ornus*, *F. exelsior*)
- Ostorfa (*Celtis occidentalis*)
- Csörgőfa (*Koelventetia paniculata*)
- Cseresznyeszilva fajtái (*Prunus cersifera* "Nigra", "Woodii")

(18) Az út és közműépítési kiviteli terveket a K-1 tervlap alátámasztó munkarészeként készült út mintaszelvény irányadó közmű- és burkolatrendezését figyelembe véve úgy kell elkészíteni, hogy az tegeye lehetővé legalább egyoldali nemes, hasznos, tűrőképes, előnevelt fasor kiültetését.

(19) A (18) szerinti fasorok kiültetését a közmű és útépítés kapcsán, a munkálatok sorába illesztve el kell végezni.

(20) A létesítmények OTÉK szerint számított személygépkocsi elhelyezési igényét telken belül kell biztosítani.

(21) A tervezési területen a következő közművesítettségi szint biztosítandó:

- burkolt út

- a keletkező szenny- és csapadékvizek telkenkénti bevezetése az elválasztó rendszerű városi csatorna hálózatba.

- vezetékes ivóvízellátás
- vezetékes gázellátás
- elektromos energiaellátás
- vonalas távbeszélő és kábeltévé hálózathoz csatlakozási lehetőség

(22) A tervezési területen közműveket felújítására, építésére csak abban az esetben

adható engedély, illetve tulajdonosi hozzájárulás, amennyiben a közművek az adott közmű ágazati szabványában előírt fától való védőtávolsággal rendelkeznek.

(23) A helyi védettségű tölgyfák védőövezetén belül közműépítés miatt földmunkák nem végezhetők, a fák lombkoronája légvezeték miatt nem csonkolható.

(24) A közműterveken minden esetben fel kell tüntetni a tervezéssel érintett területen lévő fákat.

## 10. §

### **Közpark**

(1) A közparkra, mint a zöldterületi elem egyik fajtájára vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 27. §-a tartalmazza.

(2) Az SzT-1 mellékletben jelölt KP jelű közpark rendezésére, kialakítására kertészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(3) A közpark és zöldterületek kezelése és fenntartása során a

Környezetvédelem helyi szabályairól szóló 22/1993 (X.11.) Kgy. sz, többször módosított rendelet 29-30. § előírásait figyelembe kell venni.

(4) A közparkok területén, az utak szabályozási szélességétől mért 20 m-en kívül, játszótér létesítendő.

(5) Játszótereken csak a Magyar Szabványnak megfelelő felszerelési tárgyak helyezhetők el.

## 11.§

### **Védelmi erdő**

(1) Erdőterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.

(2) Az SzT-1 mellékletben jelölt, vE jelű védelmi erdő a vasút védőtávolságán belül a vasúti közlekedési terület határától, a szomszédos tömbök, területek széléig tart. Átlagos szélessége 25,0 m.

(3) A védelmi erdő kialakítására, a meglévő zajerdő rendezésére erdőtelepítési, kiviteli tervet kell készíteni. Ebben az észak- déli tengelyű meglévő garázssor déli részén lévő háromszög alakú területen erdei tornahelyet kell kialakítani.

(4) A (3) bekezdésben előírt tervekészítés során az erdő területén kutyafuttatót kell kialakítani a meghosszabbított Mikszáth K. u.-tól a tervezett közparkig.

(5) A védelmi erdő területén (a vasúti töltés mellett húzódó) nyílt vizű csapadékvíz csatorna felújításáról az önkormányzatnak intézkednie kell, mivel ez a tervezett csapadékvíz elvezető rendszer befogadója.

## 12. §

### **Természetvédelem**

(1) Városképi szempontból helyi jelentőségű védelem alatt áll az Ipoly u.15. sz. előtti, 3 db Quercus robur.

(2) A védett fasor védőövezete az egyes fák törzsétől mért 3,0 m.

(3) A fák védőövezetén belül földmunka nem végezhető.

(4) A fák nem csonkolhatók és reklám célokra nem használhatók.

(5) A beépítésre és beépítésre nem szánt területen megtartandó növényállomány:

5347/22 hrsz.-ú ingatlanon 3 db nyárfa, 1 db nyírfa,

5345 hrsz.-ú ingatlanon 7 db nyárfa,

5358 hrsz.-ú ingatlanon 2 db fűzfa,

a fák védőövezete, 2,0 m. A fák védőövezetén belül földmunka nem végezhető.

## 13. §

### **Környezetvédelem**

(1) Az építés! övezetekre vonatkozó környezetvédelmi előírások során figyelembe kell venni a HÉSZ 37. § (1- 5) bek.-it.

(2) Az (1) bek. alapján a tervezési terület, a levegőtisztaság védelméről szóló 21 I 1986 (VI. 02.) MT sz. rendelet, valamint e rendelet végrehajtásáról intézkedő 4/1986 (VI. 02.) OKTH sz. rendelkezés alapján a védett I. kategóriába tartozik.

(3) A zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 4/1984 (I. 23.) EüM rendelet határértékeinek - megengedett legnagyobb zajszint nappal 55 dB (A), éjjel 45 dB (A) - betartása új beépítés esetén kötelező érvényű.

(4) A kommunális szilárd hulladék gyűjtődényeinek tárolását az egyes ingatlanokon belül, a közterület irányából takarva kell biztosítani.

(5) A TERV végrehajtását megelőzően a területet elő kell készíteni az 5347/22 hrsz-ú ingatlanon található törmelékkel, fűtés! csövek és egyéb tartószerkezetek eltávolításával. A talaj alatt húzódó fűtési csőcsatornákat el kell bontani és a távfűtő csatornákat le kell cserélni, a bontás megkezdése előtt a területen rágcsálóirtást kell végezni. Az így szükségessé váló tereprendezési munkával kell a területet beépítésre előkészíteni.

(6) Az Ipoly u. végén az 5348 hrsz-ú ingatlanon és szomszédságában meg kell szüntetni a trágya tárolását, megakadályozva a trágyalé szétfolyását.

(7) Az SzT-1 mellékletben jelölt értékes fákat a beépítés során meg kell tartani.

(8) Az Ipoly u.- ban az 5332 hrsz.-on lévő 3 db idős, szép habitusú tölgyek (Quercus robur) helyi védelem alá helyezendők.

(9) A vasút menti véderdő területét az illegális lerakásból és távvezeték alatti terület tisztításából származó szerves és szervetlen hulladékoktól meg kell tisztítani.

(10) Tervezési területről kikerülő szerves és szervetlen hulladékot a városi szeméttelpre kell kiszállítani.

(11) A tervezési területen kommunális hulladék csak zárt hulladéktároló edényekben gyűjthető.

(12) A tömbfeltárás építési munkáinál, a meglévő épületek zajvédelme érdekében csak az Ipoly u. használható organizációs útvonalként.

(13) Az építkezés ideje alatt gondoskodni kell az igénybe vett közterületek rendszeres tisztántartásáról és pormentesítéséről.

(14) Tervezési területen haszonállatokat (szarvasmarha, sertés, juh, ló) tartani tilos

(15) Kutya-futtató terület rendszeres tisztításáról, takarításáról a területet használó ebek tulajdonosai kötelesek gondoskodni.

(16) A tervezési területen a Csongrád Megyei Múzeumok Igazgatósága jelzése szerint, az elvégzendő földmunkák során régészeti leletek megjelenésére lehet számítani. Ezért a területen végzett bármilyen kivitelezési munka megkezdése előtt 3 nappal a munkakezdés szándékát a megyei vagy a területileg illetékes múzeumnak be kell jelenteni.

Az esetleges leletanyag feltárását - a vonatkozó törvény értelmében - a beruházónak anyagi és időbeni tényezőként figyelembe kell venni.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **14. §**

#### **A TERV végrehajtását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai**

Az Étv. 28. § előírásai alapján - figyelemmel a H É SZ 30. § (19) bek. előírásaira is vizsgálni kell a közlekedési területek kialakításával, az útépítéssel és közműfejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdonosaira áthárítható hozzájárulás költségrészét és a fizetés feltételeit.

### **15. §**

#### **Hatálybalépés**

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő, határozattal el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.