

30/2001. (10.20.) Kgy. sz. rendelet

Hódtó városrész keleti területe részletes szabályozási tervének helyi építési szabályzatáról

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

1. §

A rendelet hatálya

(1) A rendelet hatálya Hódmezővásárhely központi belterületén, Hódtó városrész keleti területére, a Csomitérv Plussz Kft. (Szemerey Márta településrendezési vezető tervező és munkatársai) által 2001-ben készített, 01-1174/1 törzsszámú tervdokumentáció "Szabályozási terv" című tervlapján tervezési területként feltüntetett területre terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni

-Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város mindenkor érvényes Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**), valamint

-jelen rendelet és annak 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv (továbbiakban: Terv) szerint szabad.

(3) A nem szabályozott kérdésekben az Étv. és az OTÉK, továbbá az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

2. §

Kötelező és irányadó elemek, tervmódosítás

(1) A Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a következőket:

a folyamatos vonallal jelölt szabályozási vonalat,

a területfelhasználási egységek határát,

a területfelhasználási és övezeti besorolást,

az építhető építménymagasságra, az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékeket,

a beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határait, továbbá

a tereprendezésre és a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásokat.

(2) Az (1) alatt fel nem sorolt elemeket, a közmű és energialétesítmények kijelölt helyét, illetve utcametszeten ábrázolt elrendezését irányadónak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott. Az esetlegesen szükséges kisebb mértékű eltérést a továbbtervezés során tervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával kell pontosítani.

(3) Átmeneti zöldterületi hasznosítás biztosítandó a II. ütemben épülő építményrész és az ehhez tartozó gépjármű parkolóhelyek területén, a csatlakozó közparkhoz illeszkedően.

(4) A Tervet a fejlesztési célok, illetve lehetőségek módosulása esetén felül kell vizsgálni, és a szükséges módosításokat el kell végezni. A Terv bármely okból történő módosítása esetén - településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával - a mindenkori jogszerű egyeztetési eljárás szerint kell eljárni.

3. §

A területek rendeltetése

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a **Terv** - a **HÉSZ** szerinti besorolásnak megfelelően, illetve egyes előírásai részleges módosításával - a következő övezeteket jelöli ki:

a./ beépítésre szánt területen:

- kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú terület,

b./ beépítésre nem szánt területen:

- közlekedési és közműterület,

- zöldterület, és

- egyéb terület.

4. §

Beépítésre szánt - kereskedelmi szolgáltató, gazdasági célú - területre vonatkozó előírások

(1) A **HÉSZ** egyidejű módosításával kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú - **kGt jelű** - tervezett övezetbe sorolt területen kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmény helyezhető el.

(2) Az elhelyezhető épület/ek engedélyezésének feltétele, hogy a használatbavétel időpontjáig a Terv szerint szükséges közműellátás megvalósuljon.

(3) Az egyes épület/ek építészeti kialakítása, tömegformálása és anyaghasználata a környező nagyvárosias övezetbe tartozó lakóterületekkel, illetve kereskedelmi-gazdasági létesítményekkel összhangban, a közeli belvárosra is tekintettel a lehetőség szerinti maximális építészeti igényességgel alakítandó.

(4) Az építkezés első szakaszában a TESCO "standard" terve létesül.

(5) Második ütemben további kereskedelmi, vendéglátó és/vagy szolgáltató funkciójú bővítmeny épül.

(6) A tervezési terület déli határán, a hajdani Hódtóra utalóan kijelölt látvány-építmény - több egység esetén is összefogottan - min. 3,0 m magas és min. 50,0 m hosszú gyepesített tereplépcsővel kiegészítve építhető.

(7) A (6) bekezdés alatti létesítmény a terület városképi jelentőségének megfelelő, igényes anyaghasználattal és tömegformálással alakítandó ki. Ennek érdekében a jellemző építőanyag az üveg és a téglalehet.

(8) A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**, azonban további telekmegosztás esetén - a Terv szerint jelölt egy-egy építési helyen belül - zárt sorú lehet.

Előkert mérete a TESCO áruház és bővítménye esetében min. 70 m, a látványépület esetében min. 10 m, 5,0 m oldalkert és 20,0 m hátsókert biztosításával.

Szintterület sűrűség: max. **0,8**

Legnagyobb beépítettség: **50,0 %**

Főhelyiség (árusítótér) I. ütemben: **max.8.000 m²**

II. ütemben: **max.2.000 m²**

összesen: **max.10.000 m²**

Építménymagasság **min. 3,0 m, max. 10,0 m**, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság

200 m² szintterületig max. 4,50 m,

300 m² szintterületig max. 6,0 m,

1.000 m² szintterületig max. 7,50 m,

2.000 m² szintterületig max. 9,0 m,

2.000 m² szintterület fölött max. 10,0 m.

A több egység esetén is összefogottan építendő látvány-építmény szintterület összevonandó!

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **20,0 %**, melynek egyes elemei legalább: szélesség **min. 2,0 m**, terület **min. 60,0 m²**.

A kialakítható telekterület nagysága **min. 1.500 m²**, szélessége **min. 20,0 m**.

Egyéb előírások:

A telektömb határán kizárólag környezetvédelmi okok miatt szükséges (zaj- és rezgéscsillapító) kerítés építhető.

Az építménnyel nem fedett területeket **közhasználat céljára megnyitott magánterületként** kell kezelni, kivéve a TESCO feltöltő udvarát.

Beépítésre nem szánt területek

5. §

Közlekedési és közműterületek

(1) A Terv területén tervezett közlekedési és közműterületek kialakítása az általános szabályok és az alátámasztó szakági munkarészek alapján végezhető.

(2) A Terv területét határoló közutak a következők:

a./ Települési mellékút besorolású gyűjtőút: Hódtó utca

Szabályozási szélessége a Tervet érintő szakaszon változatlanul a jelenlegi, illetve min. 30,0 m.

b./ Lakóutak:

Banner János és Vertics József utca. Szabályozási szélességük változatlanul a jelenlegi.

A tervezett új utca szabályozási szélessége 16,0 m.

(3) A Terv szerint két ütemre bontva, a várható funkcionális jellemzők alapján az egyes ütemek arányában, a főfunkció tényleges megvalósulása esetén végezhető a parkolóhelyek kiépítése (I. ütemben min. 400, II. ütemben min. 100).

6. §

Közműellátás

(1) A terület teljes közművesítése biztosítandó.

(2) Közműlétesítmények építésére vonatkozóan az általános szabályokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.

(3) A kGt jelű övezetbe sorolt terület déli határán húzódó közművezetékek (távfűtés, gáz, stb.) változatlan nyomvonalainak biztosítása érdekében a területre szolgálmi jogot kell bejegyezni.

(4) Az ivóvízellátás és a tűzvíz ellátás biztosításához szükséges új vezetékszakasz NA 100 mm-nél kisebb átmérővel nem létesíthető.

(5) A tevezési terület csapadékvíz befogadója, a Kakasszéki csatorna átépítendő. A beépítés megkezdésével párhuzamosan a közúti kiszolgálás érdekében fedetté alakítandó szakaszt folyamatos karbantartással kell alkalmassá tenni a vízgyűjtő területről származó vizek szállítására.

(6) A tervezési területen kizárólag fedett csapadékvíz csatorna építendő.

(7) A szennyvízelvezetés gravitációs módjának biztosítása érdekében a Terven szereplő burkolatszinteket biztosítani kell.

7. §

Villamosenergia ellátás, hírközlés

(1) A területen villamos légvezeték nem építhető, a javasolt földkábeles hálózatot és a kábeles táplálású közvilágítást a tervezett fásítással összhangban kell kiépíteni.

(2) A szükséges transzformátor állomás(ok) építése a létesítendő építmény(ek)en belül engedélyezhető.

(3) A távközlési rendszer a lehető legkorszerűbb módon, a föld feletti műtárgyak kerülésével alakítandó ki. A feltétlenül szükséges föld feletti tápfejek kialakítását a városi főépítéssel/főmérnökkel egyeztetni kell.

8. §

Zöldterületek, zöldfelületek

(1) A tervezési terület közparkként leszabályozott területe:

a Dr. Banner János utcától keletre fekvő zöldsáv, továbbá a Bocskai utcai töltés mentén húzódó, változó, átlagosan 20,0 m-es szélességű, cca. 0,6 ha nagyságú, fásított terület.

(2) A fenti területrészek közpark jellemzőkkel alakítandók ki, melynek 75 %-át zöldfelülettel fedetten kell kialakítani. A meglévő értékes növényállomány felhasználásával, a területre kertépítészeti kiviteli terv készítendő.

(3) A közpark területen kizárólag az OTÉK 27. § (4) bek. a./ pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

(4) Az egyéb zöldfelületi elemeket - zöldsávok, fasorok, fásítások - a Terv szerint kell kialakítani. A fasorok és védőfásítások telepítése kertészeti szakvélemény alapján történhet.

(5) Parkoló és utcafásításra karakteres, a városrészben található fasorokkal harmonizáló, nagy tűrőképességű fafajokat kell használni (pl. ezüsthárs, juhar és kőris fajok, csörgőfa, cseresznyeszilva, stb.).

(6) A Terven jelölt védőfásítások, illetve fasorok létesítését a beépítéssel párhuzamosan biztosítani kell.

9. §

Egyéb terület

(1) A Terv területét érinti a város II. rendű árvédelmi töltésének egy szakasza.

(2) A létesítmény állagát veszélyeztető tevékenység a tervezett létesítmény(ek) területén nem folytatható.

10. §

Környezetvédelem

(1) A környezetvédelemre vonatkozó, mindenkor érvényes általános szabályokat - jelen rendelet 1. § (3) bek. értelmében - be kell tartani. (Jelenleg hatályos - általános érvényű - előírások pld. a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet, a 4/1984. (I. 23.) EüM. rendelet, a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet, a 14/2001. (V. 09.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet, a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet, valamint az MSZ 18151/1-82. sz. szabvány, illetve a 22/1993. (10. 11.) Kgy. sz. rendelet.)

(2) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet 34. § (10) pontja értelmében a tervben fel kell tüntetni a terület szennyeződés érzékenység szerinti besorolását. A Korm. rendelet 2/1. sz. mellékletének IV/a. településekre bontott táblázata szerinti besorolás: "A", azaz "fokozottan érzékeny". A tervezett hipermarket létesítéséhez környezeti hatásvizsgálat készítendő.

(3) A területen elhelyezhető épület(ek)re használatbavételi engedély csak akkor adható, ha a közcsatornára történő rákötés már megvalósult.

(4) Talaj- és talajvízszennyezést okozó szabadtéri tevékenységet csak vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni, az elfolyó vizeket csak megfelelő előkezelés (homokfogó, zsírfogó) után lehet a befogadóba juttatni.

(5) A területet be kell vonni a városi szeméthyűjtési és -szállítási rendszerbe. A hulladék gyűjtődényeinek tárolását az épület(ek)en belül, a közterület irányából takarva kell biztosítani. A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban a 2000. évi XLIII. tv. és a 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(6) Az erősen allergizáló parlagfű és egyéb gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással a terület tulajdonosa, illetve kezelője köteles megakadályozni.

11. §

Védőterületek, védőtávolságok

(1) A Terv területét érintő II. rendű árvédelmi töltés lábától a szakfeladatok ellátásához szükséges 10,0 m széles szabadon hagyandó sáv biztosítandó.

(2) A tervezési területen a szükséges közmű védőterületet, illetve biztonsági övezetet biztosítani kell.

- Gázelosztó vezeték (MSZ 7048 szerint):

3 bar nyomás esetén, 90 mm felett 5,0 m

- Távfűtési vezeték 3,0 m

- Vízvezeték 3,0 m

- Csatorna 3,0 m

(3) A "D-E" tűzvesélyességi osztályba sorolt építmények közötti legkisebb tűztávolság mértékét az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalása alapján az I. fokú tűzvédelmi hatóság állapítja meg.

12. §

Településrendezési kötelezések

(1) A Terven kijelölt helyeken beültetési kötelezettség rendelendő el.

(2) Az Ü1 területrészen ligetes fásítás létesítendő, a meglévő növényállománnyal összhangban. A terület közpark jellemzőkkel alakítandó ki.

(3) Az Ü2 területrészen az irányadóként lehatárolt sávban - ún. reteszelt felépítésű, min. 30 %-ban örökzöld fajokból álló, elegyes növénytelepítés létesítendő.

(4) A parkoló fásítását az OTÉK 42. § (7) bekezdésében leírtak szerint, a várakozóhelyek területével arányos kiosztásban kell megoldani.

13. §

Záró rendelkezések

(1) Az építési szabályzathoz tartozó Szabályozási Tervet jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(2) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(3) A tervezési területre a HÉSZ 41. § (4) bekezdésében előírt változtatási tilalom jelen rendelet elfogadásával hatályát veszti.

Hódmezővásárhely, 2001. október 11.