

60/2005. (12. 09.) Kgy. sz. rendelet

HÓDTÓ VÁROSRÉSZ ÉSZAKI és NYUGATI TERÜLETERÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEKHELYI 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, Hódtó városrész északi és nyugati határán kijelölt, a Csomiterv Plussz Kft. (Szemerey Márta településrendezési vezető tervező és munkatársai) által 2005-ben készített, 04-1144/6 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 hatályos Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**), valamint
 - jelen rendelet és annak I. 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. §

Szabályozási elemek

- (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 építési vonalat, melyre az épület megfelelő homlokzatának legalább 50 %-ban illeszkedni kell,
 - az építési helyet,
 - az építhető építménymagasságra, az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékeket,
 - a beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határait, továbbá

- a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásokat.
- (2) Az (1) alatt fel nem sorolt elemeket irányadónak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek (pl.: képzőművészeti alkotás helye, stb.) figyelembe vétele ajánlott. Az esetlegesen szükséges kisebb mértékű, a **Terv** módosítását nem igénylő változtatást, pl.: a tervezett telektömbök további tagolását (telekalakítást) a továbbtervezés során tervezési jogosultsággal rendelkező településtervező bevonásával lehet elvégezni.
 - (3) A beépítésre előirányzott, fel nem használt területek fásítandók és átmenetileg – a tervezett célú igénybevételig – zöldfelületként (beépítetlen játszótér, liget, stb.) hasznosíthatók.
 - (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 jogoszerű egyeztetési eljárás szerint kell eljárni.

3. §

A területek rendeltetése

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a **Terv** – a **HÉSZ** (jelenleg hatályos a 32/2000. (09. 19.) Kgy.r. sz. rend.) szerinti besorolásnak megfelelően – a következő övezeteket jelöli ki:
 - a.) **beépítésre szánt területen:**
 - Lakóterület,
 - Központi vegyes és
 - Különleges intézményterület.
 - b.) **beépítésre nem szánt területen:**
 - Közlekedési és közműterület,
 - Zöldterület és
 - Vízgazdálkodási terület.

4. §

Beépítésre szánt területre vonatkozó előírások

- (1) A beépítésre szánt területre vonatkozó általános előírásokat a **HÉSZ 5. §** tartalmazza.
- (2) Az egyes épületek építészeti kialakítása – tömegformálása és anyaghasználata – a határoló műemléki környezetre és a közeli belvárosra tekintettel maximális építészeti igényességgel alakítandó.
- (3) A területen hagyomány- és tájidegen anyaghasználatot és színválasztást (pl.: hullámpala, vagy fémlemez tetők és kerítések; harsány, ún. „neon” színek, stb.) nem szabad engedélyezni.
- (4) A Terven feltüntetett terepszint biztosításához szükséges durva tereprendezést a beépítés megkezdése előtt el kell végezni.
- (5) Terepszint alatti helyiség (pince, gépjárműtároló, stb.) csak talajmechanikai szakvélemény alapján, megfelelő szigeteléssel építhető.

- (6) A kerítésépítés általános szabályain túl – **központi vegyes és különleges célú** területeken – utcavonalon max. 1,8 m magas, legalább 80 %-os arányban **hézag**os kerítés építhető. A tömör szakasz, továbbá a hézagos szakasz max. 0,8 m magas tömör lábazata téglából (vagy téglával burkolt betonból), illetve max. 0,2 m magasságig burkolatlan betonból építhető. A hézagos részek anyaga fa, fém-pálca, fémcső, vagy drótháló, illetve fémrács lehet.
- (7) Az előírásoknak megfelelő számú gépjármű elhelyezését a **HÉSZ 30. § (15) bek.** szerint – a nagyvárosias lakóterület kivételével – telekterületen belül kell biztosítani.

5. §

Nagyvárosias lakóterület

- (1) A nagyvárosias – **nLk jelű** – kialakult övezetbe sorolt lakóterületre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 11. §, illetve a **HÉSZ 6. és 7. §** tartalmazza.
- (2) A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait és az egyéb szabályokat a **HÉSZ** vonatkozó előírásai alapján, a következő kiegészítéssel kell alkalmazni:

Az OTÉK 42. § szerint számítható gépjárművek elhelyezéséhez a már meglévő várakozó- és tárolóhelyek megtartását, illetve a **KÖ2** jelű övezetben tervezett várakozóhelyek kiépítését biztosítani kell.

6. §

Központi vegyes célú terület

- (1) A központi vegyes célú – **kVk és kVt jelű** – kialakult és tervezett övezetbe sorolt területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 17. §, illetve a **HÉSZ 11. és 13. §** tartalmazza.
- (2) Az egyes épületek építészeti kialakítása során minden homlokzatot főhomlokzatként kell kialakítani.
- (3) A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait a **HÉSZ** vonatkozó előírásai alapján, a következő kiegészítéssel kell alkalmazni:

Beépítési mód: **egyedi, zárt sorú, vagy szabadon álló**, a Terv szerint jelölt min. 10,0 m előkert, illetve min. 30,0 m védőtávolság biztosításával. Legnagyobb beépítettség: **75 %**, illetve további telekalakítás esetén a **HÉSZ 13. §** előírásai szerint.

7. §

Különleges célú területek

- (1) A különleges területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 24. §, illetve a **HÉSZ 21. §**, a **KIt jelű** intézményterületek további szabályait a **HÉSZ 22. §** tartalmazza.
- (2) A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait a **HÉSZ** vonatkozó előírásai szerint, a következő kiegészítéssel kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**, a Terv szerint jelölt beépítési helyeken.

- (3) A kereskedelmi célú területekhez szükséges gépkocsik elhelyezését biztosító, fásítandó előkertek területeit **közhasználat céljára megnyitott magánterületként** kell kezelni.

Beépítésre nem szánt területek

8. §

Közlekedési és közműterületek

- (1) A Terv területén tervezett közlekedési területek kialakítása az általános szabályokon túl az alátámasztó szakági munkarészek alapján végezhető.
- (2) A Terv területét érintő közutak a következők:
- a.) **KÖ1** övezeti jellel jelölt, szerkezeti jelentőségű út a területet nyugatról határoló 47. sz. fkl. út átkelési szakasza: a Kaszap utca, továbbá a területet keresztező Hódtó utca. Szabályozási szélességük a Tervet érintő szakaszon változatlanul a jelenlegi, illetve tervezett szakaszon min. 30,0 m.
- b.) **KÖ2** övezeti jellel jelölt helyi kiszolgáló utak szabályozási szélessége: változatlanul a jelenlegi, illetve tervezett szakaszon – a Rózsa és a Liszt utca összekötésére korlátozott forgalommal tervezett – min. 12,0 m szabályozási szélességgel építendő. A későbbiekben esetlegesen még nyitható belső utca szabályozási szélessége: korlátozott forgalommal min. 12,0 m, egyébként min. 16,0 m.
- (3) A **KÖ2** övezetbe tartozó területek beépítésre kijelölt részén legalább kétszintes parkolólemez építendő. Az építmény magassága **min. 1,2 m, max 3,0 m** lehet.
- (4) A **KÖ2** övezetben kialakítandó parkolóterületek fásítása az általános előírások szerint, a területen található közmű- és egyéb létesítmények (pl.: termálkút) megközelíthetőségének biztosításával történhet.

9. §

Közműellátás

- (1) A terület teljes közművesítése biztosítandó. Az általános szabályokon túl a következő előírásokat kell figyelembe kell venni.
- (2) Az ivóvízellátás és a tűzvíz ellátás biztosításához szükséges új vezetékszakas NA 100 mm-nél kisebb átmérővel nem létesíthető.
- (3) A tervezési terület csapadékvíz befogadója, a Hódtó-kistiszai csatorna átépítendő. A beépítés megkezdésével párhuzamosan a közúti kiszolgálás érdekében fedetté alakítandó szakaszt folyamatos karbantartással kell alkalmassá tenni a vízgyűjtő területről származó vizek szállítására.
- (4) A tervezési területen kizárólag fedett csapadékvíz csatorna építhető.

10. §

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, illetve kerítésen belül, a közterület felől takarva 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 főépítésszel egyeztetni kell.

11. §

Zöldterületek, zöldfelületek

- (1) Zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 27.§ és a **HÉSZ 32. §** tartalmazza.
- (2) A tervezési terület közparkként leszabályozott – **KP jelű** – területe: az un. Kőfal előtt húzódó, változó – átlagosan 35-40 m – szélességű, összesen kb. 1,6 ha nagyságú területsáv.
- (3) A fenti területrészek közpark jellemzőkkel alakítandók ki, melynek 75%-át zöldfelülettel fedetten kell kialakítani. A meglévő értékes növényállomány felhasználásával a területre kertépítészeti kiviteli terv készítenőd.
- (4) A egyéb zöldfelületi elemeket – közkertek (**KK**), zöldsávok, fasorok, fásítások – a Terv szerinti helyeken kell megtartani, illetve kialakítani. A fasorok és védőfásítások telepítése kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (5) Fásításra – parkoló és útfásításra egyaránt – őshonos, nagy tűrőképességű fafajokat kell használni (pl. hárs, juhar és kőris fajok stb.).
- (6) A Terven jelölt védőfásítások (ültetési kötelezések), illetve fasorok létesítését a beépítéssel párhuzamosan biztosítani kell.

12. §

Vízgazdálkodási terület

- (1) A Terv területét érinti a Hódtó-kistiszai csatorna egy szakasza.
- (2) A belvízelvezető csatornát veszélyeztető tevékenység a tervezett különleges intézményi területen nem folytatható.

13. §

Környezetvédelem

- (1) A Terv végrehajtása (pl.: a területen elhelyezhető épület/ek/ engedélyezése) során a mindenkor érvényes általános előírásokat – jelen rendelet 1. § (3) bek. értelmében – a következő pontokban foglalt helyi előírásokkal együtt kell érvényesíteni.
- (2) A vonatkozó levegőtisztasági, valamint a zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartásához szükséges méréseket folyamatosan el kell végezni.
- (3) A vonatkozó szennyeződés érzékenységi előírások (a 219/2004 (VII.9) Korm. rend. és a 27/2004 (XII.25) KvVM rend.) szerint a tervezési terület besorolása: „A”, azaz „fokozottan érzékeny”. Talaj- és talajvízszennyezést okozó szabadtéri tevékenységet csak vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni, az elfolyó vizeket kizárólag megfelelő előkezelés (homokfogó, zsírfogó) után lehet a befogadóba juttatni.
- (4) A területen elhelyezhető épület/ek/re használatbavételi engedély csak akkor adható, ha a közcsatornára történő rákötés már megvalósult.
- (5) A területet be kell vonni a városi szemétygyűjtési és -szállítási rendszerbe. A hulladék gyűjtődényeinek tárolását az épület/ek/en belül, a közterület irányából takarva kell biztosítani. A területen esetleg keletkező veszélyes hulladékokkal kapcsolatban a mindenkori hatályos előírások (jelenleg: 98/2001. (VI.15.) Korm. rend.) szerint kell eljárni.

14. §

Védőterületek, védőtávolságok

- (1) A **kVt** jelű övezet beépítésénél – a szomszédos 11 szintes lakóépületre tekintettel – a beépítések között min. 30,0 m távolság biztosítandó.
- (2) Terv területét érintő Hódtó-kistiszai csatorna mentén a szakfeladatok ellátásához szükséges 3,0-3,0 m széles szabadon hagyandó sáv biztosítandó.
- (3) A tervezési területen a szükséges közmű védőterületeket, illetve biztonsági övezeteket biztosítani kell.
 - Gázelosztó vezeték (MSZ 7048 szerint):

3 bar nyomás esetén,	90 mm felett	5,0 m
----------------------	--------------	-------
 - Vízvezeték 3,0 m
 - Csatorna 3,0 m

15. §

Településrendezési kötelezések

- (1) A tervezett közparksáv területén elrendelt építési tilalom fenntartandó.
- (2) A Terven kijelölt helyeken beültetési kötelezettség rendelendő el.
- (3) A parkolók fásítását az OTÉK 42. § (7) bekezdésében leírtak szerint, a várakozóhelyek területével arányos kiosztásban kell biztosítani.

16. §

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.

Függelék

Beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határai

1. számú táblázat

módosítva 2005-ben

	Területfel- használási egység betűjele	Beépítési mód	Szint- terület sűrűség	Max. beép. %	Legkisebb Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület %	Telekterület m ²	Megjegyzés	
Lakóterület	nLk	E	3,0	80	meghatározó épület ±3,0 m	10	A jelenlegi lakótelkek a vonatkozó előírások és jogszabályok betartásával beépíthetők. Új telek kialakítása csak a HÉSZ 6. § (3) bekezdése szerint engedélyezhető.	Beépítési mód jele: Sz szabadon álló O oldalhatáron álló I ikres Z zárt sorú (hézagosan: HZ) E egyéb (lakótelepi, keretes) A zárójelben megjelölt beép. módok feltételhez kötött kivételek, melyekhez a megjelölt esetekben a zárójelben megadott max. beép. % tartozik. „A *-gal jelzett lakóövezetbe tartozó saroktelkeken – a beépítési módtól függetlenül – a közbülső telkek esetén megengedett maximumhoz képest +5 %-kal magasabb beépítés engedélyezhető.” (2005.)	
	kLk1	Z (HZ)	1,5	60 (55)	meghatározó épület ±0,6 m	20			
	kLk2*	Z (I,O,Sz)	1,0	50 (45)	Z beép. esetén ±0,6 m Sz, O, I beép. esetén ±1,0 m	25			
	kLk3*	O (Z,Sz,I)	0,8	40 (35)		30			
	kLk4*	O (Sz,I)	0,6	30		35			
	keLk	Sz, O (I,Z)	0,6	30		50			
	fLk	O (Sz,I)	0,5	30		40			
	kLt1	Z	1,5	60	7,5 12,5	20			min. 250 „Tervezett lakóövezetekben – a városi
	kLt2*	Z (I,O,Sz)	1,0	50 (45)	6,0 10,0	25			min. 400

	kLt3*	O (Z,Sz,I)	0,8	40 (35)	3,0	7,5	30	szennyvízhálózatra történő rákötés	
	kLt4*	O (Sz,I)	0,6	30	3,5	6,0	35	min. 600 egyidejű biztosítás ával – az előírt	
	keLt	Sz, O (I,Z)	0,6	30	4,5	7,5	50	min. 900 telekterület 20 %-kal csökkenthető.” min. 600 (20/2003.(06.23)K.gy.r) min. 900 (központi belterületen: 600)	
	fLt	O (Sz,I)	0,5	30	3,5	6,0	40		
Vegyes ter.	tVk	Z (Sz)	2,0	80 (50)	kialakult	±1,5	10	kialakult	Kialakult tömb átépítése
	tVt	Z	2,0	80	7,5 12,5		10	kialakult	Alternatíva a DÉLÉPÍTŐ tömbjében
	kVk	Z (Sz)	3,0	75 (50)	kialakult	±1,5	a be nem ép. ter. 50%-a	kialakult	
	kVt	Z, E (Sz)	3,0	75	4,5 12,5			min 1.000	
Gazdasági terület	kGk	kialakult	0,8	50	kialakult	±1,5	20	kialakult	„Az építménymagasság a szintterület függvénye: 200 m ² -ig max. 4,5 m 300 m ² -ig max. 6,0 m 1.000 m ² -ig max. 7,5 m 2.000 m ² -ig max. 9,0 m 2.000 m ² -fölött max. 10,0 m” (módosítva a 31/2001.(10.20.) Kgy. r. szerint)
	kGt	Sz	0,8	50	3,0 10,0		20	min 1.500 m ² , min. 20 m átlagos szélesség	
	iGk	kialakult	1,5	50	kialakult	±1,5	25	kialakult	
	iGt	Sz	1,5	50	3,0 10,0		25	min 1.500 m ² , min. 20 m átlagos szélesség	
	mGk	kialakult	0,8	50	kialakult	±1,5	25	kialakult	
	mGt	Sz	0,8	50	3,0 10,0		25	min 1.500 m ² , min. 20 m átlagos szélesség	
Különleges terület	KIk	Sz	2,0	40	kialakult	±1,5	40	kialakult	
	KIt	Sz	2,0	40	3,0	7,5	40	min 5.000	
	KHok	Sz	1,5	30	kialakult	±1,5	30	kialakult	
	KSk	Sz	0,2	10	kialakult	±1,5	40	kialakult	
	KSt	Sz	0,2	10	3,0	7,5	40	min 1.000	
	KSTk	Sz	0,5	20	kialakult	±1,5	40	kialakult	

	KSzt	Sz	2,0	40	kialakult	±1,5	40	min 20.000	A terület max. 20 %-kal csökkenthető. Irodaép. magassága mint a gazd.i területeknél!
	KTk	Sz	0,1	10	3,0	4,5	40	kialakult	
	KHk	Sz	0,5	10	3,0	4,5	20	kialakult	