

27/2006.(07.10.) Kgy. számú rendelet

öreg-kishomok városRész 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, Öreg-Kishomok területére a Tér-idő Műterem Bt. (Szemerey Márta településrendezési vezető tervező és munkatársai) által 2006-ben készített, 06-01/1 tervszámú dokumentáció "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 és a vonatkozó előírásokat,

- a kijelölt építési határvonalat,

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

- a beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határait,

- a településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézményekre vonatkozó előírásokat.

(2) Az (1) alatt fel nem sorolt elemeket irányadónak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek (pl.: a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírások, stb.) figyelembe vétele ajánlott. Az esetlegesen szükséges kisebb mértékű, a **Terv** módosítását nem igénylő változtatást - pl.: a telektömbökön belüli telekalakítást (telekfelosztás, -egyesítés, -határrendezés) - a továbbtervezés során tervezési jogosultsággal rendelkező településtervező bevonásával lehet elvégezni.

(3) 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** (jelenleg hatályos a többször módosított 32/2000. (09. 19.) Kgy.r. sz. rend.) szerinti besorolásnak megfelelően - a következő övezeteket jelöli ki:

a.) beépítésre szánt területen:

- Lakóterület, ezen belül falusias lakóterület

- Különleges intézményterület.

b.) beépítésre nem szánt területen:

- Közlekedési és közműterület

- Erdőterület és

- Vízgazdálkodási terület.

4. §

beépítésre szánt területre vonatkozó előírások

(1) A beépítésre szánt területre vonatkozó általános előírásokat a **HÉSZ 5. §** tartalmazza.

(2) A területen hagyomány- és tájidegen anyaghasználatot (pl.: hullámpala, vagy fémlemez tetők, kapuk, kerítéselemek, stb.) és színválasztást (harsány, ún. neon- és erőteljes tiszta színek, pl.: cinóberpiros, titánkék, fűzöld, stb.) nem szabad engedélyezni.

- (3) A Terven feltüntetett terepszint biztosításához szükséges durva tereprendezést a beépítés megkezdése előtt el kell végezni.
- (4) A feltöltésre jelölt területeken az egyes lakóépületek földszinti padlóvonalának magassága min. 81,0 mBf szint fölött engedélyezhető.
- (5) Terepszint alatti helyiség (pince, gépjárműtároló, stb.) csak talajmechanikai szakvélemény alapján, megfelelő szigeteléssel építhető.
- (6) A kerítésépítés általános szabályain túl utcavonalon max. 1,8 m magas, legalább 80 %-os arányban hézagos (áttört) 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, fémálca, fémcső, vagy drótháló, illetve fémrács lehet.
- (7) Az előírásoknak megfelelő számú gépjármű elhelyezését a **HÉSZ 30. § (15) bek.** szerint telekterületen belül kell biztosítani.
- (8) Nem közterülettel határos telekhatár mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:
- 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-bokor és díszcserje: 1,0 m,
 - 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb díszfa: 2,0 m,
 - 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és díszfa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősövény): 3,0 m,
 - egyéb bokrosodó, futó konyhakerti növények: 0,5 m,
 - fólia, vagy üvegház: 3,0 m

5. §

Különleges célú területek

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

6. §

Lakóterület

- (1) A lakóterületre vonatkozó általános előírásokat a **HÉSZ 6. §** tartalmazza.
- (2) A tervezési területen belül a sajátos építési használat alapján megkülönböztetett **falusias** lakóterületek - beépítettségi karakter szerint - a **tervezett** övezetbe tartoznak.

7. §

Falusias lakóterület

(1) **Falusias** lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat a **HÉSZ 10. §** tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás: **általános** - jele **Lft**

vállalkozói - jele **Lfv**

alapellátást biztosító - jele **Lfe**

(3) Az egyes lakótelkeken legfeljebb egy lakóépület építhető, amely legfeljebb 2 lakást tartalmazhat.

(4) Egyéb kiszolgáló épület (gazdasági-, vagy hagyományosan: melléképület) és melléképítmény az egyes telkek építési hely-ként jelölt, azaz épület elhelyezésére szolgáló részén belül építhető.

(5) A tervezett lakóterületek építési használatának megengedhető határait a **HÉSZ 10. § (3) bek.** tartalmazza és a csatolt 2. sz. melléklet szemlélteti.

(6) Az előkert a **terven** beírással meghatározott - min. 5,0, illetve min. 10,0 m - méretű lehet.

Beépítésre nem szánt területek

8. §

Közlekedési és közműterületek

(1) A Terv területén tervezett közlekedési területek kialakítása az általános szabályokon túl a Függeléként csatolt, tájékoztató jellegű szakági munkarészek, illetve azokkal egyenértékű megoldások alapján végezhető.

(2) A Terv területét érintő közutak a következők:

a.) **KÖ1** övezeti jellel jelölt, szerkezeti jelentőségű utak:

a.1) a területet északról határoló 47. sz. főút, a déli kiszolgáló úttal együtt min. 40,0 m szabályozási szélességgel

a.2) a területet feltáró ún. korlátozott forgalmú gyűjtőutak, az alábbi szabályozási szélességekkel:

- a Búzás-Pap és a Vajnai dűlők között tervezett tömbfeltárás (Tervezett utca) vonalán min. 20,0 m,

- a Búzás-Pap és a Vajnai dűlők min. 16,0 m,

- Hegyi dűlő min. 14,0 m,

- Polgár dűlő erdővel határolt szakaszán min. 12,0 m.

b.) **KÖ2** övezeti jellel jelölt helyi kiszolgáló utak szabályozási szélessége: mindkét oldali beépítés esetén min. 14,0 m, egyébként (féloldalas beépítés esetén) min. 12,0 m, ill. a változatlanul maradó helyeken a jelenlegi. 12,0 m-nél keskenyebb utca esetén új behajtó nem nyitható.

Telektömbre készített telekalakítási terv keretében új kiszolgáló és lakóút, valamint közkert kialakítható településtervező és - szükség esetén - szakági tervező(k) közreműködésével, a szabályozási terv módosítása nélkül.

(3) A terület lakóterületi használatához a jelenlegi, hiányos közművesítettség fokozatosan teljes közművesítettségre fejlesztendő, a tervezetteknek megfelelően. Az általános szabályokon túl a következő előírásokat kell figyelembe venni.

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

(5) A tervezési terület csapadékvíz befogadója a Nagyszigeti csatorna. A csatornát veszélyeztető tevékenység a tervezési területen nem folytatható.

(6) A csatornahálózat kiépítéséig építési engedély csak zárt szennyvízgyűjtő megépítése esetén adható. A szippantott szennyvíz fogadó helye a városi szennyvíztisztító telep.

(7) A tervezett szennyvízátemelők részére kijelölt területeken a távlatban szükséges megvalósítás lehetőségét biztosítani kell.

9. §

Villamosenergia ellátás, hírközlés

(1) A területen a közvilágítást szolgáló villamos légvezeték a tervezett fásítással összhangban kell kiépíteni.

(2) A transzformátor állomás(ok) szükséges cseréje, illetve újak építése a beépítésekkel párhuzamosan növekvő igényeknek megfelelően történhet.

(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 egyeztetni kell.

10. §

Zöldterületek, zöldfelületek

(1) A **terv** szerint kijelölt - **Z** jelű - zöldterületekre a vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 27. § és a **HÉSZ 32. §**) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendőek.

(2) A tervezési terület egyéb zöldterületként leszabályozott területei: a Nyári dűlő és a tervezett utca találkozásánál, továbbá a Polgár és Vajnai dűlők csatlakozásánál kijelölt (21352/4 és 21201/7 hrsz-ú, mélyfekvésű) földrészletek.

(3) A fenti területrészek közpark jellemzőkkel alakítandók ki, melyeknek 75%-át zöldfelülettel fedetten kell kialakítani. A területekre kertépítészeti kiviteli terv készítendő.

(4) A egyéb zöldfelületi elemeket, fasorokat, védőfásításokat (ültetési kötelezések), a Terv szerinti helyeken a beépítéssel párhuzamosan ki kell alakítani.

(5) Fásításra őshonos, nagy tűrőképességű fafajokat kell használni (pl. tölgy, kőris, szil és juhar fajok, stb.). A fasorok és védőfásítások telepítése kertészeti szakvélemény alapján történhet.

11. §

Erdőterület

(1) A **terv** szerint kijelölt - **vE** jelű - erdőterületekre vonatkozó általános előírásokon (OTÉK 28. § és a **HÉSZ 33. §**) túl az alábbi helyi szabályok érvényesítendők.

(2) A tervezési terület erdőként nyilvántartott művelési ágú területei, valamint a művelési ágtól függetlenül faállománnyal borított területek (az 1996. évi LIV. tv. 5 és 8 §-ai alapján) erdőnek tekintendők. A Terven jelölt (**vE** jelű) területek védő erdők, melyek mindennemű igénybevételéhez az erdészeti hatóság hozzájárulása szükséges.

(3) Erdőtelepítések őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával, telepítési terv alapján végezhetők.

12. §

Vízgazdálkodási terület

(1) A tervezési terület határán húzódik a Nagyszigeti csatorna egy szakasza.

(2) A belvízelvezető csatornát veszélyeztető tevékenység a tervezési 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) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi, közlekedési, kulturális, szórakoztató, sport, stb. létesítmény, berendezés, technológia, telephely és egyéb helyhez kötött külső zajforrás létesítése esetén be kell tartani a mindenkor érvényes előírások szerinti követelményeket.

(2) Jelentős építési tevékenység esetén az illetékes zajvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni.

(4) Zajos ipari szolgáltató létesítményt csak a zaj- és rezgésvédelem szabályozásáról szóló érvényes rendelet követelményeinek betartását igazoló akusztikai szakvélemény alapján lehet engedélyezni és az üzembe helyezés során zajméréssel kell igazolni a határértékek betartását.

(5) A területre kerülő létesítmények épülethatároló szerkezeteit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy teljesüljenek a belső terekre vonatkozó előírások.

(6) **fLv** jelű övezetekben - a Pap-Búzás dűlők és a 47-es közút közötti területen - a 47-es út tengelyétől 50 m-es távolságon belül eső (beültetési kötelezettséggel jelölt) sávon belül új lakóépület, vagy zajtól védendő egyéb létesítmény nem építhető, a meglévők felújítása esetén a nyílászárókat $R_w > 30$ dB léghangszigetelésűekre kell cserélni. Az 50 m-es sávon túl legalább 25 dB-es léghangszigetelésű nyílászárókat kell beépíteni.

(7) A (6) bekezdésben körülírt helyen könnyűszerkezetes lakóház csak egyedi akusztikai vizsgálat alapján építhető.

(8) A település területén úgy kell munkahelyeket létesíteni, hogy teljesüljenek a munkavállalókat érő zajexpozícióra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelmények.

(9) A települések felszín alatti víz szempontjából történő besorolására vonatkozó előírások (jelenleg a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelettel módosított 219/2004 (VII.9) Korm. rend.) szerint a város érzékeny területen található. 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.

(10) A területen elhelyezhető épület/ek/re használatbavételi engedély csak akkor adható, ha a zárt szennyvízgyűjtő már megvalósult.

(11) A területet be kell vonni a városi szemetgyűjtési és -szállítási rendszerbe. A hulladék gyűjtődényeinek tárolását a kerítésen 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.

(12) A Sziget dűlőtől délre működő állattartó telepeken biztosítani kell a lakóterületi használatnak megfelelő technológiát pl.: a trágyakezelésre vonatkozóan. meg kell szüntetni az előkertben a sertéskifutókat. A közút mentén min. 10,0 m széles sáv védőfásítását kell előírni.

(13) Az **fLv** jelű övezeteket, továbbá a 900 m²-nél kisebb telkeket az állattartási lehetőségek szempontjából a város hatályos (43/2001.(XII.18.) Kgy. sz.) állattartási rendeletének megfelelő II. övezetbe kell sorolni.

14. §

Védőterületek, védőtávolságok

(1) A Terv területét érintő Nagyszigeti csatorna mentén a szakfeladatok ellátásához szükséges 3,0-3,0 m széles szabadon hagyandó sáv biztosítandó.

(2) A tervezési területen a szükséges közmű védőterületeket, illetve biztonsági övezeteket biztosítani kell.

15. §

A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai

(1) Az általános előírásokat a **HÉSZ 41. §** tartalmazza.

(2) **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:** A tervezett útnyitás és az útszélesítések fokozatosan - a tulajdonosokkal történő előzetes megállapodás alapján - valósítandók meg. A pénzügyi hozzájárulás feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza (Étv. 28. § (2) bek.).

(3) Településrendezési kötelezések

a./ Beépítési kötelezettség: Az önkormányzati tulajdonban álló telkek értékesítését követően max. 4 évre szóló beépítési kötelezettséget kell előírni, egyidejűleg a telekadóról szóló 34/1991. (XII.16.) Kgy. sz. rendeletet ki kell egészíteni a beépítetlen telkek utáni adózás szabályairól.

b./ beültetési kötelezettség rendelendő el a Terven kijelölt helyeken, az engedélyezéssel együtt. A beültetésre jelölt területen legalább 16 m²-ként egy, a termőhelyi adottságokat jól tűrő, honos egyedekből választott fát kell ültetni. A használatbavétel feltétele a fásítás megvalósítása.

16. §

Záró rendelkezések

(1) Az építési szabályzathoz tartozó szabályozási tervet jelen rendelet 1. számú, a beépítési előírásokat a 2. sz. melléklete tartalmazza.

(2) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Záradék:

A rendelet az Európai Unió jogharmonizáció céljából felülvizsgált és a közösségi normákkal harmonizált jogszabályokon alapul.