

**Pécel Város Önkormányzatának
15/2005.(XII.08.) sz. rendelete
a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület szabályozási tervéről és a város helyi
építési szabályzatáról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) Ör. sz.
rendelet kiegészítéséről**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 10.§-ában, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) Ör. sz. rendeletét kiegészítő rendeletet, és egyúttal jóváhagyja a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület szabályozási tervét.

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet hatálya Pécel Város igazgatási területének az SZT-L2 jelű szabályozási terven ábrázolt részére, a Csatári Dűlő „Levendulás II.” fejlesztési terület területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre kötelező előírásokat tartalmaz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyéb jogszabályokban meghatározott építési munkát végezni, valamint az építési munkákra hatósági engedélyt adni az általános érvényű országos előírások (pl. OTÉK és szabványok) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ), továbbá a szabályozási terv (továbbiakban SZT) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15.) Ör. sz. Képviselő-testületi rendeletét az SZT-L2 jelű szabályozási tervlapon ábrázolt területen a következők §-okban rögzített eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni. Az e rendeletben nem szabályozott esetekben a város Helyi Építési Szabályzatában szereplő előírásokat kell betartani.

Fogalom-meghatározások

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató: Az adott telken, építési telken meglévő és/vagy tervezett összes épület összes bruttó szintterületének és a tárgyi telek, építési telek területének a hányadosa.
2. Épület bruttó szintterülete: Az épület valamennyi építményszintjének bruttó szintterülete.
3. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

Telekalakítás

3.§

- (1) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások

4. §

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz. E szabályt a közterületi határokon (szabályozási vonalak mentén) nem szabad figyelembe venni akkor, ha a közút keresztmetszeti kialakítása folytán a természetes terepszint és a közút szintje közötti szintkülönbség az 1,5 métert eléri. Ebben az esetben, ezeken a telekhatár szakaszokon, telken belül az érintett építési telek tulajdonosának saját költségére megfelelő műszaki biztonságot nyújtó támfalat kell létesítenie. A támfal közterületi felülete egy-egy utcaszakaszon csak azonos anyagú és színű, barna színhatású terméskő burkolatkialakítású lehet. A támfal magasságának igazodnia kell a telekhatár két oldalán csatlakozó terepszintek közötti különbséghez. A támfal legnagyobb magassága általános esetben a csatlakozó terepszintek közötti különbség + 0,5 m lehet. A támfal legnagyobb magassága támfalgarázs létesítése esetén a garázs utcafronti szakaszán legfeljebb 3,0 m.
- (2) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfalal legfeljebb 2,0 m lehet. 1,0 m-nél magasabb támfalat csak maximum 1,0 m-es lépcsőzetes kialakítással lehet építeni.
- (3) Önálló létesítésű új terepszint alatti építmény az övezetenként létesíthető melléképítmények kivételével nem létesíthető. Terepszint alatti létesítmény az elő-, oldal- és hátsókertre, továbbá a beépítettségre vonatkozó szabályok betartásával helyezhető el.
- (4) A lakó építési övezetekben egy építési telekre csak egy épület építhető.
- (5) Haszonállattartó épület építése tilos.
- (6) A lakóövezetek építési telkein kialakuló építési helyeken belül az utcai telekhatártól számított 0 és 5m közötti távolságon belül csak lapostető, zöldtetős kialakítású támfalgarázs helyezhető el. A lakóövezetekben az épületeket telkenként a 0 m előkert, minimum 3 m oldalkert és minimum 10 m hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A lakó- és más fő funkciót befogadó épületet az utcafronttól 5 m-re kell elhelyezni.
- (7) A lakó építési övezetekben a melléképítmények közül a következő létesítmények nem helyezhetők el: állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) Az épületek 20-30 fok közötti hajlásszögű magastetővel, vagy zöldtetős, tetőkertes kialakítású lapostetővel valósulhatnak meg. A maximális gerincmagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t (az épülethez csatlakozó járdavonal legalacsonyabb abszolút Balti szint magasságához képest mérve). A maximális homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 7,5 m-t.
- (9) Homlokzati égéstermék kivezetés nem létesíthető, az égéstermék minden esetben a vonatkozó jogszabályok és előírások szerint tetőszint fölé kell kivezetni.
- (10) Az épületek homlokzatain oromfal nem jelenhet meg, az utcai homlokzaton megjelenő tetőformának pedig az utcavonallal párhuzamos tetőgerinc irányt kell mutatnia.
- (11) Homlokzati felületen burkolatként csak vakolat, tégl, kő és fa használható. Színezésként csak fehér és krémszín alkalmazhatók. A tetőhéjalás csak barna, piros, vagy vörös színhatású cserép lehet.
- (12) A környezetbe való illeszkedés általános szabályának megtartásával és az OTÉK vonatkozó előírásait is betartva legfeljebb 1,8 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, legalább 50%-ban áttört kerítést szabad létesíteni.
- (13) Ha telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó része csak 80%-ot meghaladó mértékben áttört kialakítású lehet.

- (14) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

Az Lke jelű kertvárosias lakóövezet

5. §

- (1) Az övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legkisebb építménymagasság (m)	3,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az övezetben elhelyezhető: legfeljebb kétlakásos lakóépület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető: a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.

Az Lke* jelű kertvárosias lakóövezet

6. §

- (1) Az övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legkisebb építménymagasság (m)	3,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az övezetben elhelyezhető: legfeljebb kétlakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és a területrendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető: a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény és sportépítmény.

A KÖ jelű közlekedési és közműövezet

7. §

(1) A tervezett utcák „kiszolgáló út” jellegűek, tervezési osztályba sorolásuk: B. VI. d.

Záró rendelkezések

8. §

(1) Ez a rendelet csak akkor hirdethető ki és léphet hatályba, ha a megfelelő formában rögzítésre került, hogy a közterület-szabályozások és telekalakítások miatt a szabályozási terv által érintett terület ingatlanjainak tulajdonosai nem támasztanak kártérítési, vagy kártalanítási igényt az Önkormányzattal szemben.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

dr. Varga János Zsolt
jegyző

dr. Benkovics Gyula
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2005. december 8.

dr. Varga János Zsolt
jegyző