

Pécel Város Önkormányzati Képviselő - testületének

16/2002.(VII. 05.) sz. RENDELETE

Pécel, Kelő terület, 13 hektár nagyságú, 3275, 3295 és 3297 helyrajzi számú, tervezett lakóterületre vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról

Pécel Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bek. valamint 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bek. c./ pontjában foglaltak figyelembevételével megalkotja a következő rendeletét a Szabályozási Tervről és a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet területi hatálya

1.§

Jelen rendelet területi hatálya Pécel város Kelő térségében lévő, mintegy 13 hektár nagyságú, 3275, 3295, és 3297 helyrajziszámú telkekre - tervezett lakóterületre - a szabályozási tervlapon lehatárolt területre, terjed ki.

Határai: Damjanich utca, Barátság kőolajvezeték védőtávolsága, belterületi határ, 0353/16 helyrajziszámú út, Honfoglalás utca, Szondy utca, Látóhegy utca.

A rendelet alkalmazása

2.§

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen belül az OTÉK előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (2) A rendeletet a szabályozási tervvel (a rendelet rajzi mellékletével) együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

3.§

- (1) A *szabályozási tervlapon* kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- a beépítésre szánt terület határa,
- területegység határa, jele és előírása (max. szintterület-sűrűség),
- szabályozási vonal,
- a kialakított telek építési hely határa,
- építési övezetre vonatkozó előírások,
- védőtávolságok határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- irányadó telekhatárok,
 - zöldterületekre vonatkozó beírások,
 - közlekedési és közmű területekre vonatkozó beírások.
- (2) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül is pontosíthatók.
- a) Az irányadó szabályozási vonalakat a továbbtervezés illetve intézkedés során javaslatként kell figyelembe venni, helyük a szabályozási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.
 - b) A szabályozási terven jelölt telekhatárokat a kitűzési tervek készítésénél ugyancsak irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a továbbtervezés előírásaival az Önkormányzat építésügyi hatósága pontosítja.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK**Területfelhasználás****4.§**

Az 1.§ - ban meghatározott terület, OTÉK szerint, az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a.) Beépítésre szánt területek:
 - lakóterület (szintterületi mutató: 0,5)
 - településközpont vegyes terület (szintterületi mutató: 1,2)
- b.) Beépítésre nem szánt területek:
 - közlekedési terület
 - közmű terület

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**Kertvárosias lakóterületre vonatkozó általános előírások****5.§**

- (1) A " **kertvárosias lakóterületen** " *oldalhatáron álló* övezetben elhelyezhető létesítmények :
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A " **kertvárosias lakóterületen** " *oldalhatáron álló* övezetben – az OTÉK 31.§(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével - kivételesen elhelyezhető létesítmények :
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,

- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (3) Az (1) és (2) pontban leírt létesítmények elhelyezéséhez valamennyi érintett szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- (4) A " **kertvárosias lakóterületen** " *oldalhatáron álló* övezetben nem helyezhető el:
 - szálláshely-szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- (5) Az övezet építési telkein állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (6) Az övezetekben megengedett maximális szintterületi mutató: 0,5.

A lakóterület övezeti tagolása, részletes előírásai

6.§

- (1) A **KEL O–25-50/4,5-700 jelű kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységen belüli építési övezet elsősorban laza beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezet lakótelkein legfeljebb 2 lakásos, oldalhatáron álló beépítésű, vagy a kialakult beépítési módot követő, magastetős lakóépületek építése engedélyezhető.
 A legnagyobb beépíthetőség: 25%,
 A minimális zöldfelületi fedettség: 50%,
 A maximális építménymagasság: 4,5 m,
 A legkisebb telekméret: 700 m² .
- (2) A **KEL O–25-50/4,5-800 jelű kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységen belüli építési övezet elsősorban laza beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezet lakótelkein legfeljebb 2 lakásos, oldalhatáron álló beépítésű, vagy a kialakult beépítési módot követő, magastetős lakóépületek építése engedélyezhető.
 A legnagyobb beépíthetőség: 25%,
 A minimális zöldfelületi fedettség: 50%,
 A maximális építménymagasság: 4,5 m,
 A legkisebb telekméret: 800 m² .
- (3) A (1) és -(2) pont szerinti övezetekben, igény szerint, lehetőség van a kialakított lakótelkek összevonására: 3 telek megosztható kettőbe, támogatva ezzel az alapellátást szolgáló vállalkozásokat.
- (4) Az (1) és-(2) pont szerinti övezetekben melléképítményként garázs és a háztartással kapcsolatos épületek a lakóépülettel egy tömbben építendőek.

- (5) Az (1)-(2) pont szerinti övezetekben a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a/, c/, d/, e/, f/, g/, h/, m/, és n/ pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (6) Az elő- oldal- és hátsó kertek minimális méreteit a szabályozási terven jelöltek illetve az OTÉK 35.§ (1)-(5) és a 36.§ (1)-(3) előírásai szerint kell megoldani.
 - előkert: min.5,0m, max. 10,0m.
 - oldalkert: min.5,0m + 1,0m csurgás,
 - hátsókert: min.10,0m.
- (7) Az épület tervekkel egy időben a lakótelkek lehatárolására homlokvonalai kerítés terv készítenendő.
- (8) A telkek **tereprendezését** és a **felszíni vizek elvezetését** is tartalmaznia kell az engedélyezési tervnek.
- (9) Az építési engedélyezési terv kiadására csak a műszaki infrastruktúra megoldása után kerülhet sor (vízbázis növelés, hálózatok kiépítése).
- (10) Az övezetben a haszonállattartás (nagy állattartás) minden fajtája tilos.

Településközpont vegyes terület vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) **A településközpont vegyes területen szabadonálló** övezetben elhelyezhető létesítmények:
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
 - sportépítmény.
- (2) **A településközpont vegyes területen szabadonálló** övezetben az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben figyelembevételével kivételesen elhelyezhető létesítmények:
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - termelő kertészeti építmény.
- (3) Az (1) és (2) pontban leírt létesítmények elhelyezéséhez valamennyi érintett szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- (4) **A településközpont vegyes területen szabadonálló** övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) Az övezet építési telkein állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (6) Az övezetekben megengedett maximális szintterületi mutató: 1,2.

Településközpont vegyes terület részletes előírásai

8.§

- (1) A **TV SZ–25-50/6,0-700 jelű településközpont vegyes terület** területfelhasználási egységen belüli építési övezet elsősorban laza beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, max. 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó, a helyi lakosság ellátását szolgáló épületek, építmények valamint lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben szabadonálló beépítésű, magastetős kialakítású épületek helyezhetők el. Az építési övezetben kialakítandó lakótelkeken legfeljebb 2 lakásos, szabadonálló beépítésű, magastetős lakóépületek építése engedélyezhető.
- A legnagyobb beépíthetőség: 25%,
 A minimális zöldfelületi fedettség: 50%,
 A maximális építménymagasság: 6,0 m,
 A legkisebb telekméret: 700 m².
- (2) Az (1) pont szerinti övezetben melléképítményként garázs és a háztartással kapcsolatos épületek a lakóépülettel egy tömbben építendőek.
- (3) Az (1)-pont szerinti övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a/, c/, d/, e/, f/, g/, h/, m/, és n/ pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az elő- oldal- és hátsó kertek minimális méreteit a szabályozási terven jelöltek illetve az OTÉK 35.§ (1)-(5) és a 36.§ (1)-(3) előírásai szerint kell megoldani.
- előkert: min.5,0m, max. 10,0m.
 - oldalkert: min.5,0m + 1,0m csurgás,
 - hátsókert: min.6,0m, max. 10,0m.
- (5) Az épület tervekkel egy időben a telkek lehatárolására homlokvonali kerítés terv készítenendő.
- (6) A telkek **tereprendezését** és a **felszíni vizek elvezetését** is tartalmaznia kell az engedélyezési tervnek.
- (7) Az építési engedélyezési terv kiadására csak a műszaki infrastruktúra megoldása után kerülhet sor (vízbázis növelés, hálózatok kiépítése).
- (8) Az övezetben a haszonállattartás (nagy állattartás) minden fajtája tilos.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Közlekedési területek és létesítmények

9.§

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

- (3) A közlekedési területre ill. a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság előírásai szerint és hozzájárulásával történhet.
- (3) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott szélesség betartandó. A gyűjtő utak 20 ill. 16m, a lakó utak 12m-es szabályozási szélessége biztosítandó.
- (4) A közterületeken az OTÉK 26.§ (1) és (3) pontjában meghatározott építmények és épületek elhelyezése engedélyezhető.
- (5) A lakótelkekhez a parkolást illetve a gépkocsi tárolását az OTÉK előírásainak megfelelően, az ingatlan határán belül biztosítani kell.

A KEL és TV területekre vonatkozó zöldfelületi és környezeti feltételek

10.§

- (1) Az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottsága 50% legyen.
- (2) A közútként szabályozott területen kétoldali zöldsávot kell telepíteni. A zöldsávba telepíthető fás növényzet ültetési helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (3) A tervezési terület északi határára tervezett övások mellett – a szabályozási terven jelölt helyen – védőfásítás telepítése szükséges. Az övások mellett a karbantartást szolgáló sávok biztosítandók.
- (4) A zöldfelületek kialakítása során nagyjából honos fajokat kell használni. A zöldfelületeket többszintűen, intenzíven telepíteni.
- (5) Az új építési területen mindennemű építés csak a csatornaközmű megépítése után és az ingatlanok csatornaközműre történő rákötése után engedélyezhető.
- (6) A tervezett lakóterület egészén a lakófunkcióval vegyesen csak az 5.§ (1)-(2) pontjában meghatározott létesítmények helyezhetők el, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:
 - a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a „védett I.” levegőtisztaság-védelmi területi kategória értékeinek, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfelel,
 - b) a tevékenységből eredő zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a környezetet, a lakóterületet nem terheli,
 - c) a tevékenységből eredően a környezetet, a lakóterületet zavaró mértékű bűzhatás nem éri,
 - d) a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát, a vonatkozó rendelet mértékén túli, üzemi zajterheléssel nem zavarják,
 - e) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető termelési hulladék, valamint az ipari jellegű

- hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
- f) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
- g) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
- h) közterület terhére – saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű – új gépjármű forgalmat nem vonz.
- (7) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenységek (tereprendezés, alapozás előkészítés, stb.) végzése során biztosítani kell a kitermelt (megmozgatott) humuszos talaj és altalajegymástól jól elkülönített, a területen belüli ártalommentes elhelyezését, tárolását és újrahasznosítását.
- (8) A területen a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 4/1984. (I.23) Eü.M. rendeletben előírt zajterhelési határértékeket kell betartani.
- (9) Új létesítésű vagy átépülő út, illetve épület esetén a 4/1984. számú rendelet 3. sz. táblázatában meghatározott megengedett egyenértékű hangnyomásszintek betartása kötelező, a zajvédelemről az építetőnek kell gondoskodni.
- (10) A területet érintő építési tevékenység és a terület rendeltetésszerű használata során keletkező üzemi jellegű környezeti zajterhelésnek, a környezetben lévő védendő objektumok homlokzata előtt 2 méterrel mérhető, mértékadó zajszintje nem haladhatja meg a 4/1984. (I.23) Eü.M. sz. rendelet („A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”) az üzemi tevékenységből eredő zajterhelések esetében betartandó megengedett egyenértékű hangnyomásszintjeit, melyeket a vonatkozó rendelet 1. és 2. táblázata tartalmaz.
- (11) Amennyiben a területen végzett földmunkák során régészeti leletek (ember- vagy állatcsontok, agyagedény töredékek) kerülnek elő, a vonatkozó törvény (1997. évi CXL. tv.) előírásai alapján a munkát le kell állítani és értesíteni kell az illetékes múzeumot.

Közműellátás és közműlétesítmények

11.§

- (1) A közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A tervezési terület nyugati szélét érintő „Barátság” kőolajvezeték - az ágazati előírások szerinti - védőtávolságának helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A szolgalmi joggal védett területen belül mindennemű építési és egyéb – az ágazati előírásokban elírtakkal ütköző - tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Épületek építésére a teljes közműellátás (villamosenergia ellátás, vízellátás, közcsatornás szennyvízgyűjtés és felszíni vízelvezetés) biztosítása esetén adható engedély.
- (4) Az útépítéssel egyidejűleg kell a közműellátáshoz szükséges közműveket kiépíteni, a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a

legkedvezőbb nyomvonalú fektetési helyet kell szabadon hagyni, azt nem szabad elépíteni.

- (5) Az ivóvíz ellátást biztosító létesítményeknél be kell tartani a 123/1997. (VII. 18) Korm. rendelet előírásait.
- (6) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (7) Közcsatornába kizárólag a 34/1993. (XII. 23) KTM. rendelettel módosított 4/1984. (II. 7.) OVH. rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető.
- (8) A tervezési területen a lakótelken is megengedhető vállalkozásként csak olyan tevékenység engedélyezhető, amelynél a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége a közcsatornára való rákötési előírásoknak megfelelő. Ettől eltérő vállalkozás csak úgy engedélyezhető, ha a keletkező szennyvíz előtisztítását is megoldják saját telken belül és csak az így előtisztított szennyvizet lehet a közcsatornába beengedni.
- (9) A tervezési területről a felszíni- és csapadékvizek nyílt árkokkal kell elvezetni a befogadóig. A csapadékvizek szennyeződését el kell kerülni, az élővízi befogadóba kizárólag tiszta csapadékvíz vezethető.
- (10) A vízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása, kiegyenesítése tilos, a természetes állapot fenntartása vagy kialakítása fontos feladat.
- (11) Az északi övárók terv szerinti kiépítése az építési engedély megadásának feltétele.
- (12) Az építési engedélyezési eljárások során be kell szerezni az I. fokú környezetvédelmi hatóság hozzájárulását.
- (13) A területfeltöltésekre csak szennyeződésmentes anyag helyezhető el, ezért feltöltés esetén a talajmechanikai tulajdonságok mellett a feltöltött anyagot is vizsgálni kell. Feltöltésként csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt és a talajvizet nem károsítja.
- (14) Bontási és mélyépítési munkálatok során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét is.
- (15) A 33/2000.(III. 17.) Korm. rendelet értelmében tervezési területünk „C” *kevésbé érzékeny terület*, melynek intézkedési szennyezettségi határértéke $C_i = C_3$.
- (16) A területen be kell tartani a módosított 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásait a levegő tisztaságának védelme érdekében.
- (17) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (18) A tervezési területeken ameddig a közép-, kiefeszültségű és közvilágítási hálózatok, valamint a távközlési hálózat föld feletti elhelyezése fennmarad területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni. Hosszabb távon a vezetékek földkábelesítése szükséges.

- (19) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz-nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek oldalkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Záró rendelkezések

12.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik a helyben szokásos módon.

Dr. Csizmadia Julianna
jegyző

Márkus János
polgármester

P. H.

A rendelet kihirdetve 2002. július 05.

Dr. Csizmadia Julianna jegyző