

## Pécel Város Önkormányzatának

### 33/2008.(XII. 30.) számú rendelete

#### a Bartoshegyi Dűlőn tervezett iparterület szabályozási tervéről és a város helyi építési szabályzatáról szóló többszöri kiegészítéssel módosított 10/2002. (V.15.) Ör. sz. rendelet módosításáról

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 módosító rendeletet, és egyúttal jóváhagyja a Bartoshegyi Dűlőn tervezett iparterület szabályozási tervét.

#### A rendelet hatálya, alkalmazása

##### 1. §

- (1) A rendelet hatálya Pécel Város igazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.
- (2) Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15.) Ör. sz. Képviselő-testületi rendelete (továbbiakban ÖR.) az alábbi §-okban rögzítetteknek megfelelően módosul.

##### 2. §

- (1) Az ÖR. 1.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki, amelynek tartalma a következő:  
„(3) Az SZT-Bd jelű rajzi melléklet tartalmazza Pécel Város igazgatási területének a Bartoshegyi Dűlőn tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre, készült szabályozási tervét.”
- (2) Az ÖR. következő 2/B §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

#### „Fogalom-meghatározások

##### 2./B §

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.”

##### 3. §

- (1) Az ÖR. következő 12/A §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

#### „A Gksz-4(Bd) jelű ipari gazdasági övezet

##### 12/A. §

- (1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> )	1,5

Legkisebb építménymagasság (m)	4,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) A kialakítható nyúlványos (nyeles) telek nyúlványának (nyelének) legkisebb szélessége 16 m.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (4) Az építési telkek megközelítése kizárólag a 16 m szabályozási szélességű közutak, vagy egyéb magánutak irányából lehetséges. A 42 m szabályozási szélességű közútra telek nem nyitható, ezen a szakaszon közlekedési kapcsolat és kapubehajtó nem létesíthető.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató övezetben elhelyezhető: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület; a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; igazgatási, egyéb irodaépület; üzemanyagtöltő; sportépítmény. A kereskedelmi, szolgáltató övezetben egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhető: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m, a hátsó kert legkisebb mérete 10,0 m. E méretek és az építési hely meghatározásánál az SZT-n rögzített zöldsávok mentén azonban az övezethatártól legalább a terven jelölt távolságot meg kell tartani.
- (7) Az SZT-n jelölt, a változó (10 és 30 m) szélességű telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, illetve a gyorsan növekvő és szennyszennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.
- (8) Az építési telkeken belül kötelezően létesítendő védőzöld sávokon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt terület. Ez a beépítési lehetőség, csak a védő zöldsáv utca felé eső 10 m-es sávján túli részeken használható fel. A védő zöldsávok az ingatlanok megközelítéséhez szükséges közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében teljes szélességben bárhol áttörhetőek, megszakíthatóak. Az ezeknek a közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében szükséges áttörésekhez tartozó burkolt felületek nagysága nem számít bele a telken belüli védő zöld sávban egyébként felhasználható 5%-os beépíthetőségi értékbe.
- (9) 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 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.
- (10) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfalal legfeljebb 2,0 m lehet.
- (11) Önálló létesítésű új terepszint alatti építmény az övezetenként létesíthető melléképítmények kivételével nem létesíthető. Terepszint alatti létesítmény az elő-, oldal- és hátsó kertre, továbbá a beépítettségre vonatkozó szabályok betartásával helyezhető el.
- (12) Haszonállattartó épület építése tilos.

- (13) Legfeljebb 2,0 m magas kerítést szabad létesíteni.
- (14) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (15) Építmény, épület létesítésének előfeltétele, hogy a létesítmények ivóvízellátása az illetékes szolgáltató nyilatkozata alapján megfelelő üzembiztossággal megoldott legyen.
- (16) A közelben lévő szennyvíztisztító telep védőtávolsága a szennyező forrástól számítandó. Az alkalmazott tisztítási technológiától függően a védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság. A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (17) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.”

#### 4. §

- (1) Az ÖR. következő 19/A §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

#### **„A KÖu jelű közlekedési és közműövezet 19/A. §**

- (1) A KÖu jelű övezetre a KZ jelű övezet előírásai vonatkoznak.
- (2) A csak közműlétesítésre és közmű védősáv biztosítására fenntartott területrészekon csak közműlétesítmények helyezhetők el és növények telepíthetők amennyiben az érintett közmű-üzemeltető hozzájárul.
- (3) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (4) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

#### 5. §

- (1) Az ÖR. következő 22/A §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

#### **„Az Eg jelű gazdasági erdőövezet 22/A. §**

- (1) Az Eg jelű övezetre a GE jelű övezet előírásai vonatkoznak.

#### 6. §

- (1) Az ÖR. következő 35/A §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

#### **„Egyes szabályozási tervekhez kapcsolódó kiegészítő közművesítési előírások 35/A. §**

- (1) A Bartoshegyi Dűlön tervezett gazdasági területeken:
  - a) A felszíni- és csapadékvizek zárt csapadécsatornával vagy nyílt árkokkal kell elvezetni a befogadóig. A csapadékvizek szennyeződését el kell kerülni, az élővízi befogadóba kizárólag tiszta csapadékvíz vezethető. A befogadó árkot, vízfolyást, zárt csapadécsatornát ellenőrizni kell a többlet vizek elvezetése szempontjából
  - b) 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.
- c) Építmény elhelyezése előtt be kell szerezni az I. fokú környezetvédelmi hatóság hozzájárulását.
  - d) Bontási és mélyépítési munkálatok során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét is.
  - e) Ameddig a közép-, kifesztültségű és közvilágítási hálózatok, valamint a távközlési hálózat föld feletti elhelyezése fennmarad területgazdálkodási szempontból, az utcabútorozási lehetőség biztosítása érdekében az új hálózatokat földkábelekkel kell kiépíteni. Hosszabb távon a meglévő vezetékek földkábelesítése is szükséges.”

#### **7. §**

(2) Az ÖR. következő 35/B §-sal egészül ki, amelynek tartalma a következő:

#### **„Katasztrófavédelem 35/B. §**

- (1) A vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak megfelelően a tűzcsap és a védendő építmények között 100 m-nél nagyobb távolság ne alakulhasson ki.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy az a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak megfelelően biztosítsa a tűzoltóság vonulását.
- (4) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy az a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak is megfeleljen.
- (5) A felszíni csapadékvizek elvezetésére és a vízelvezető rendszerek fenntartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- (6) A biztosítani kell a légi és katasztrófa riasztás feltételeit.”

#### **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. Csizmadia Julianna  
jegyző

Dr. Benkovics Gyula  
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2008. december 30.

Dr. Csizmadia Julianna  
jegyző