

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat
6/2006. (II. 24.) Kt. számú rendelete

Pusztaszabolcs településközpont vegyes terület
– Sport utca környéke –
részletes helyi építési szabályozási előírásairól

Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja, és elrendeli annak alkalmazását.

1. §.

A RENDELET HATÁLYA

- (1) A szabályozási előírás hatálya kiterjed Pusztaszabolcs nagyközségben a MÁV Sport utcai telekhatárától északra a 114. és a 679. hrsz-ú vízfolyás közötti, tervben feltüntetett területre.
- (2) A jelzett területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, épületet továbbá műtárgyat kialakítani és más építményt építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni
 - a) a részletes szabályozási előírással együtt kezelendő szabályozási terv (M= 1:1000),
 - b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai,
 - c) Pusztaszabolcs Nagyközségi Önkormányzat – a helyi építési szabályzatról szóló – 8/2001. (III. 1.) Kt. számú rendelete (továbbiakban HÉS,Z, mellyel jelen rendelet összhangban van, azt kiegészíti),
 - d) az egyéb vonatkozó országos érvényű rendelkezések, szabványok szerint, ezen túlmenően
 - e) a jelen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírást tartalmaz, amelyek alól az elsőfokú építési hatóság (jegyző) csak azon területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést ahol, és amely tárgyat illetően erre az önkormányzati rendelet feljogosítja.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

2. §.

- (1) A szabályozási előírás kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz, melyek a következők:
 - a) kötelező szabályozási elemek:
 - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonalai, azok terület felhasználása és övezeti előírásai;
 - a közlekedési területek szabályozási szélességei;
 - b) irányadó szabályozási elemek a beépítésre utaló tervjavaslatok, melyek konkrét megvalósítási igény szerint változtathatók.

- (2) A településfejlesztés igényeinek biztosítása érdekében a szabályozási tervben körülhatárolt egyes építési helyek beépítésére csak akkor kerülhet sor, ha a terület felhasználására konkrét igény jelentkezik, de ez ütemezve és szakaszosan is megvalósítható beépítési tervvel és programmal igazolva.

3. §.

Telekalakítás, építési engedélyezés szabályai

- (1) Telekalakítás az Étv., valamint a telekalakításról szóló egyéb hatályos jogszabályok szerint lehetséges.
- (2) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és szabályozási előírásoknak megfeleljen.
- (3) Nyúlványos telek (nyeles telek) nem alakítható ki.
- (4) A különböző rendeltetésű területek telekalakítására vonatkozó konkrét szabályok az adott területre vonatkozó előírásoknál kerülnek felsorolásra.
- (5) A megfelelő építési feltételek létrejöttéig a földrésztetek a kialakult helyzetnek megfelelően használandók (pl.: sportpálya). Azon ideiglenes jelleggel a működéshez szükséges építmények elhelyezhetők, felújíthatók.
- (6) Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek – 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ával meghatározott – körét a Képviselő-testület nem bővíti.
- (7) Építést engedélyezni a rendeletben foglaltak szerint csak akkor szabad, ha az építkezés feltételei (terület előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, stb.) már adottak.

4. §.

Építési engedély kérelmek elbírálásának szabályai

- (1) Az építésügyi hatóság az engedélyezési kérelem elbírálásánál a 46/1997. (XII. 29.) KTM. rendelet szerint jár el.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérni csak az élet-, vagyon vagy közbiztonság miatt elengedhetetlen, legszükségesebb beavatkozások esetében lehetséges.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol az építés feltételei nem biztosítottak, építési engedély nem adható ki.
- (4) Azokon a területeken, ahol a szabályozási előírásban a terület felhasználása megváltozik, engedély csak a változtatásnak megfelelően adható.

II. FEJEZET
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK
TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK
TAGOZÓDÁSA A TERVEZÉSI TERÜLETEN

5. §.

- (1) A település igazgatási területe
- a) Beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területekre
 - b) Beépítésre nem szánt területekre sorolt.
- (2) Az igazgatási területen belül a
- a) Beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési előírások szerint az alábbi övezeteket tartalmazzák (OTÉK szerint):
 1. Lakó
 - 1.1. Falusias lakó (FL),
 2. Vegyes
 - 2.1. Településközpont vegyes (TV)

A beépítésre szánt tervezési terület további részletes felosztása terület-felhasználás és szabályozás szerint történik.
 - b) Beépítésre nem szánt területek az alábbiak:
 1. Közlekedési területek
 - 1.1. Kötőtpályás vasút (KÖk),
 - 1.2. Út (KÖu),
 - 1.3. Fontosabb gyalogút (KÖgy),
 - 1.4. Jelentős szintbeli parkolók (P30),
 - 1.5. Vegyes forgalmú út (KÖv),
 - 1.6. Nagyterjedésű térburkolat, díszburkolat (KÖdb),
 - 1.7. Garázsok (G),
 2. Zöldterületek (Z), közparkok (KP),
 3. Vízgazdálkodási területek (patakmedrek, árkok és partjaik (Vá).

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

6. §.

- (1) Kialakult falusias lakóterület (FL II)
- (2) Településközpont vegyes terület az alábbi területekre kerül felosztásra, és szabályozásra:
- a). Meglévő családi házakkal beépített területek (CS)
 - b) Szabolcs ligeti többszintes lakóházak területe (SZ-L)
 - c) Kapcsolódó beépített telkek (K)
 - d) A területhez kapcsolódó garázsok (G)
 - e) 702/72 – 702/73. hrsz-ú, átépítésre kijelölt terület (P)
 - f) Általános iskola 702/27. hrsz. (I)
 - g) 702/32 – 702/33. hrsz-ú telkek (ME)
 - h) 702/34 – 702/37. hrsz-ú telkek (ML)
 - i) 702/28 – 30. hrsz-ú telkek, és a 702/35 – 37. hrsz-ú telkek megosztásával kialakítandó új telkek (TL)
 - j) 701/2. hrsz-ú, és a 701/4 – 6. hrsz-ú telkek (AB)
 - k) 702/78-80. hrsz-ú és a 702/46. hrsz-ú telkek (SZ-1, SZ-2, SZ-3)

7. §.**Kialakult falusias lakóterület – FL-II. jelű terület**

Területe a tervezési területhez tartozó FL-II. lakóterület.
A területre a HÉSZ 6. és 9. §-a vonatkozik.

8. §.**Településközpont vegyes terület*****Általános előírások***

- (1) A területen elhelyezhetők az OTÉK 16. §-a szerinti alábbi építmények:
 - lakóépület
 - igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
 - szabadtéri színpad
 - sportépítmény, nagyméretű sportcsarnok kivételével.
- (2) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el
 - állattartási építmény – a CS jelű terület kivételével,
 - garázs, a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító tehergépjárművek számára.
- (3) Az építési telken, építési területen álló épületek mellett az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
 - önálló lakótelkeken kerti építmény.
- (4) Az elő-, oldal és hátsókerterek kialakítása esetenként kerül meghatározásra.
- (5) A gépjárművek elhelyezése – figyelembe véve az újonnan kialakítandó nagyforgalmú építmények funkcióit és szerkezetét – a közterületen, illetve közterület közlekedésre szánt területe erre kijelölt részén, valamint közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával történik (OTÉK 42. §. (10), (11) bekezdés). Erre vonatkozóan a konkrét építetőkkel egyeztetve az önkormányzat a Velencei úttól észak-keletre eső területre parkolási rendeletet alkot.

Az egyes alövezetekre vonatkozó részletes előírások**9. §.****Meglévő családi házakkal beépített területek – CS jelű terület**

- (1) Területe: a szabályozási tervben feltüntetett területek.

- (2) Az építési telkeken elhelyezhetők:
- lakóépületek
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek
 - szálláshely épületek
 - kézműipari építmények
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (3) Az övezet településközpont jellegét hangsúlyozandó, a meglévő funkciók bővítése az építési helyen belül történhet.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretek, azok legnagyobb beépítettsége, továbbá az építménymagasság mértéke a következők szerint került meghatározásra:

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult, általában oldalhatáron álló	500	30	7,50	25	16	25

- (5) Az övezet építési telkein csak az állattartásról szóló önkormányzati rendelet betartásával lehet haszonállatot tartani. Vadállatot tartani tilos.
- (6) Melléképitmény az OTÉK 1. számú melléklet, Fogalommeghatározások 54. pontjában az a)-tól f)-ig felsoroltak szerint helyezhető el.
- (7) Elő-, oldal- és hátsó kertet az OTÉK 35. §-a szerint kell kialakítani. Új épület esetében az előkert előírt mérete: 5,0 m.

10. §.

Szabolcs ligeti többszintes lakóházak területe – SZ-L jelű terület

- (1) Területe: a többszintes lakóépületek, valamint a 702/18 hrsz-ú terület.
- (2) A terület jelenleg tömbtelkes beépítésű, kisvárosias lakóterület.
- (3) A területen további önálló épület nem helyezhető el, a vendéglátó egység bővíthető, telke 70 %-ban beépíthető. A zöldterületek nem csökkenthetők.
- (4) Az épületek magas tetővel elláthatók, az építménymagasságok, csak tetőtér beépítés esetén 1,5 m-rel emelhetők. Ez nem térdfal emelést jelent, de a nagyobb méretű felépítmények elhelyezése esetén, szükségessé válhat az átlagos építménymagasság számításakor. A tető jellegzetes hajlásszöge max. 45°, a tetőfelépítmények ettől eltérhetnek. A 45°-os tető anyaga cserép. A tetőtér beépítése csak egységes tömegkialakítású lehet. A tető azonos hajlású, gerincmagasságú, héjalású lehet.

- (5) A tömbtelken belül kijelölt szabályozott közlekedési területek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- (6) A vendéglátó épület telkének egy része közlekedési területként kezelendő, egyrészt a vendéglátó egységhez szükséges állóforgalom elhelyezése céljából, illetve a Szabolcs liget feltárása érdekében.
- (7) Javasolható az emeletes (702/6. – /8. – /9. – /11. – /21. és – /22. hrsz-ú) sorházak esetében, az önkormányzattal történő – telektulajdon megszerzésére vonatkozó – megállapodás alapján, egységesen, a mai használatnak megfelelő telekkialakítás, tulajdonba adás, mely esetben a társasház osztatlan közös tulajdonát képező telket a lakók kizárólagosan, jogszerűen használhatnák. Jelen szabályozás ennek megfelelően készült. Az így kialakított telkeket élősövénygel el lehet keríteni. A telekalakítás megvalósulása esetén az épület bejárata elé, az előkertben max. 12,0 m²-es bejárati előszoba építhető, illetve a már megépültek szabályossá tehetőek.
A közműkezelőkkel egyeztetni szükséges.
- (8) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretek, azok legnagyobb beépítettsége, továbbá az építménymagasság mértéke a következők szerint került meghatározásra:

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
tömbtelkes	----	60	meglévő + 1,50	25	----	----

- (9) Haszonállat, vadállat tartása tilos.
- (10) A (7) pontban felsorolt telkeken, a telekalakítás után az OTÉK 1. számú melléklet, Fogalom meghatározások 54. pontjában a)-tól f)-ig felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

11. §.

Kapcsolódó beépített telkek – K jelű terület

- (1) Területe: a 111/1., 112., 113/1-2., és a 702/62.hrsz-ú telkek.
- (2) A 702/62-es telek újonnan beépített pavilonsor. Ezt a rendelet tovább szabályozni nem kívánja.
- (3) a) A (2) bekezdésben megjelölt terület kivételével, a többi telken a központot jobban kihangsúlyozó további bővítmények, épületek elhelyezhetőek.
b) A 113/2. hrsz-ú saroktelek további beépítése településképi szempontból kívánatos lenne, a gépjármű tároló épület elbontásával, az új épületben elhelyezendő gépjármű tároló kialakításával.

- (4) Az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretek, azok legnagyobb beépítettsége, továbbá az építménymagasság mértéke a következők szerint került meghatározásra:

Az építési telkek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) M	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
szabadon álló	500	70	9,00	20	igény szerint kialakítandó	igény szerint kialakítandó

- (5) Az elő-, oldal- és hátsókert mérete az OTÉK 35. §-a alapján állapítható meg.

- (6) Haszonállat, vadállat tartása tilos.

12. §.

A területhez kapcsolódó garázsok – G jelű terület

- (1) Területei: 51/2-3., 107/2., 108/5-6., 109/2., 110/4. hrsz-ú telkek.
- (2) A garázsok kialakultak, a garázssor bővíthető a 110/2. hrsz-ú telek végében, új megosztással kialakítandó területen. Javasolható a garázsok egységes magas tetővel való kialakítása.

13. §.

702/72, 702/73. hrsz-ú, átépítésre kijelölt terület – P jelű terület

- (1) A jelzett területet az önkormányzat eladta. A tulajdonosok vállalták, hogy az önkormányzat által meghatározott módon az üzleteket megépítik, illetve átépítik (szerződés kelte: 2001.08.06.).
- (2) Az önkormányzattal, illetve a tulajdonosokkal történt egyeztetés alapján kerültek az építési előírások meghatározásra.
- (3) Az épületekben kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységet lehet folytatni.
- (4) A tulajdonosok elképzeléseit is figyelembe véve a két földrészleten három önálló épület helyezendő el épületenként 2-2 üzletrésszel.
- (5) Az egységes településkép érdekében a középső épület a már meglévő épülettel (virágüzlet) azonos formai elemekkel, tetővel építendő meg.
A másik két épület az előbbitől eltérően is megépíthető a két épület egységes megjelenítésével oly módon, hogy az épületek „fsz + tetőtér beépítés” kialakításúak lehetnek. Az építménymagasság maximum a már meglévő (virágbolt) építmény + 1,5 m.

- (6) A homlokzaton megjelenő elemek, tető hajlásszög, héjalás, színek, nyílászárók stb. egységesen alakítandók ki.
- (7) Az épületek hátsó építési vonala a virágbolt és a vegyesbolt által már meghatározott, a lakóépülettől 6 m távolságra.
- (8) Az épületek Sport utca felé eső homlokzatának építési vonala a virágboltéval megegyező, annak folytatása kell, hogy legyen. A virágbolttól dél-nyugati irányba eső épület, figyelembe véve a meglévő közműveket, 1,0 m-rel szélesebb is lehet.
- (9) Figyelembe véve a település központi helyén való építkezést, az elkészített engedélyezési terveknek látványtervet is kell tartalmaznia, igazolva a színvonalas megjelenítési követelményeket.
- (10) A szabályozási terv feltünteti az építési helyet, mely úgy értelmezendő, hogy annak határai egyben építési vonalat is kijelölnek.
- (11) A Sport utca és az épületek közötti terület díszburkolattal tervezendő, az engedélyezési tervnek a térburkolat kialakítását is tartalmaznia kell.
- (12) A beépítésre vonatkozó előírások:
 - Beépítés módja a fentiekben meghatározott
 - Telek kialakított
 - Legnagyobb beépítettség szabályozási terv szerint
 - A legnagyobb építménymagasság virágbolti tömbnél kialakult, másik két épületnél egységesen alakítandó ki, max. 5,0 m.

14. §.

Általános iskola 702/27. hrsz. – I jelű terület

- (1) Az általános iskola építészeti karaktere megőrzendő.
- (2) Az iskola telke – figyelembe véve az utcanyitást – csökken, ez kompenzálható a bejelölt módon.

15. §.

702/32 – 702/33. hrsz-ú telkek – ME jelű terület

- (1) A jelzett épületek jellegzetes MÁV épületek, a formajegyek megtartásával az épületek bővíthetők, az OTÉK 35. §-a által előírt elő-, oldal- és hátsókerterek kialakításával.
- (2) A telken található melléképületek elbontása kívánatos, a gépjárműtárolást az új bővítésben javasolt megoldani.
- (3) Haszonállat, vadállat tartása tilos.
- (4) A területre vonatkozó előírások:
 - Beépítés módja: zárt sorú
 - Teleknagyság: kialakult
 - Legnagyobb beépítettség: 60 %
 - Legnagyobb építmény magasság: 9,0 m
 - Legkisebb zöldterület: 20 %.

- (5) Az épületeknél megtartandó formajegyek:
- Utcakép
 - Homlokzatkialakítás
 - Egységes színezés, beleértve a nyílászárókat is
 - Egységes tetőhajlás megtartása, valamint a jelenlegi anyagával megegyező, egységes tetőhéjalás.

16. §.

702/34 – 702/37. hrsz-ú telkek – ML jelű terület

- (1) Az épületek tipikus MÁV lakóépületek, melyek karakterének megtartása szükséges, az épületek csak nagyon indokolt esetben alakíthatók át.
- (2) Az épületek telkének megosztása – figyelembe véve a terület központi jellegét – a szabályozási tervben jelölt módon lehetséges.
- (3) A javasolt megosztás esetében a kedvezőtlen benyomást keltő, elhanyagolt melléképületek elbontandók.
- (4) Haszonállatok, vadállatok tartása tilos.
- (5) Az épületek felújításánál a hagyományokat figyelembe vevő, egységes kialakítás szükséges.
- (6) A területre vonatkozó előírások:
 - Beépítés kialakult
 - Legkisebb telekterület 450 m²
 - Legnagyobb beépítettség 50 %
 - Legnagyobb építmény magasság kialakult
 - Legkisebb zöldterület 25 %
 - Gépjárművek elhelyezésére szolgáló épületek építése hátsó kertben, egységes építészeti arculattal megengedhető.

17. §.

702/28 – 30. hrsz-ú telkek, és a 702/35 – 37. hrsz-ú telkek megosztásával kialakítandó új telkek – TL jelű terület

- (1) A terület kisvárosias hangulatú, zárt sorú beépítéssel alakítandó ki.
- (2) Az épületek fsz + I. emelet + tetőtér beépítéses kialakításúak, a földszinten üzlet, szolgáltató egység és garázs is elhelyezhető.
- (3) Az épületek egységes karakterűek legyenek, magas tetővel, cserépfedéssel.
- (4) Az építési vonal egyben szabályozási vonal is.
- (5) Az utca vegyes forgalmi út, korlátozott gépjármű közlekedéssel.
- (6) Az árok melletti lakóházak esetében a hátsó kertben gépkocsi tárolók kialakíthatók egységes formában, magas tetős fedéssel.

- (7) Az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretek, azok legnagyobb beépítettsége, továbbá az építménymagasság mértéke a következők szerint került meghatározásra:

Az építési telkek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) M	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
zárt sorú	400	50	7,50	30	igény szerint kialakítandó	25

- (8) Haszonállat, vadállat tartása tilos.

18. §.

701/2. hrsz-ú, és a 701/4 – 701/6. hrsz-ú telkek – AB jelű terület

- (1) A területen található ABC áruház, és festékbolt, mely megmaradhat, bővíthet.
- (2) A továbbépítésnél kisvárosi hangulatú zárt sorú beépítés alkalmazandó, az épületek rendeltetése üzlet, szolgáltató jellegű épület
- (3) A 701/2 telek árkádon keresztül, a belső udvar felől is megközelíthető magán területről.
- (4) Az ABC és az udvarház jellegű épület belső feltöltése közösen szervezendő, a belső gyalogút egyértelmű kijelölésével.
- (5) Az épületek fsz + tetőtér beépítésűek lehetnek, az ABC áruház magas tetővel lefedett.
- (6) A parkoló gépjárművek elhelyezése a 8. §. (5) bekezdés szerint történhet.
- (7) Az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretek, azok legnagyobb beépítettsége, továbbá az építménymagasság mértéke a következők szerint került meghatározásra:

Az építési telkek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) M	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
zárt sorú	300	60	7,50	20	igény szerinti	igény szerinti

- (8) Haszonállat, vadállat tartása tilos.

19. §.**702/78-80. hrsz-ú és a 702/46. hrsz-ú telkek – SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű terület**

- (1) A beépíthető területeket további három részre osztjuk:
- SZ-1 jelű, már részben beépített terület,
 - SZ-2 jelű, kereskedelmi áruházak és szolgáltatóházak – Ká-val is jelzett – területe,
 - SZ-3 jelű, a kulturális igényeket és a szabadidő hasznos eltöltését szolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az SZ-3 jelű terület esetében a terv elhatározásai meglévő, tényleges igényeket feltáró tervezési program hiányában csak keret jellegűek. Az SZ-3 jelű – 702/46 hrsz-ú telket teljes mértékben magába foglaló – terület jelenleg településszintű sportterület. Ennek megtartása mindaddig szükséges, míg új településszintű sportterület nem kerül kialakításra.
- (3) Rögzítendő rendezési elemek:
- a) A területen elhelyezhető épületek:
- Igazgatási épületek
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek
 - Egyéb közösségi, szórakoztató épületek
 - Szabadidős épületek
- b) A terület közlekedési rendszerének elemei:
- Közúti
 - Állóforgalmi
 - Gyalogos
- (4) SZ-1 jelű területen helyezkedik el a szabályozási terven jelölt 24. (702/78. hrsz-ú) és 26. sz-ú (702/80. hrsz-ú) lakóépület, valamint a 22. sz-ú (702/79. hrsz-ú) volt MÁV üzemi szociális épület.
- a) A lakóházak lakófunkciói megmaradhatnak, míg a MÁV épület bármilyen – környezetet nem zavaró – funkciójú lehet.
- b) A területre vonatkozó előírások:
- Beépítés módja kialakult
 - Telek mérete kialakult, tovább osztása nem kívánatos
 - A telek legnagyobb beépítettsége 50 %
 - Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága 3-12 m.
 - Legkisebb zöldfelület 25 %.
- (5) Az SZ-2 jelű – a terven Ká-val is jelzett – területen
- a) nagyobb méretű áruházak, kereskedőlánc épületei, valamint az ezekhez kapcsolódó szolgáltatások épületei helyezhetők el.
- b) A terület beépítésére vonatkozó előírások:
- Beépítés módja szabadon álló
 - A KÖdb terület felé jelölt építési vonal betartandó
 - Az oldalkertek a tűztávolság alapján határozandók meg, hátsókertek mélysége minimum 6 m
 - Legkisebb telekterület 800 m²
 - A telekmélység terv szerint adódik
 - Legnagyobb beépítettség 70 %
 - A legkisebb, legnagyobb építménymagasság 6-9 m
 - Legkisebb zöldfelület 10 %

- (6) Az SZ-3 jelű területet a szabályozási terv jelöli ki.
- a) Meghatározott program alapján beépítési terv készítendő.
 - b) A terület beépítésére vonatkozó javasolt előírások:
 - Beépítés módja zárt sorú
 - A telekmélység terv szerint adódik
 - Legnagyobb beépítettség 70 %
 - Legkisebb zöldfelület 10 %
 - A sportpálya megtartása mindaddig szükséges, amíg új településszintű sportterület nem kerül kialakításra.
 - A legkisebb, legnagyobb építménymagasság 6-12 m
- (7) A parkoló gépjárművek elhelyezése a 8. §. (5) bekezdés szerint úgy alakítandó ki, hogy a szomszédos lakóterületek védelme előírás szerint biztosított legyen.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

20. §.

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A település területén az OTÉK, a hatályos jogszabályok, a szakági, valamint a szabályozási előírások szerint lehet közlekedési és közműterületeket kialakítani, közlekedési létesítményeket megvalósítani.
- (2) A szabályozási terv belterületen szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelöli a meglévő, illetve a kialakítandó közlekedési és közműterületeket.
- (3) Közlekedési és közműterületeken csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, valamint a közművek, illetve növényzet telepíthető.
- (4) A közlekedési- és közmű területeken az OTÉK 26. §. (3) bekezdésében nevesített építmények helyezhetők el.
- (5) A közművek új utaknál úgy rendezendők a szabályozási szélességen belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető.
- (6) Belterületen a közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű építési területet kell biztosítani:

a) gyűjtő utak	22 m
b) lakó utak, kiszolgáló utak:	12 m
c) egyirányú, vegyes forgalmú utak:	6-9 m
d) gyalogút:	3 m

A jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők. Ha a telekalakítás úgy kívánja, több lehet, kevesebb nem.
- (7) Azon szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem azonnali bontást, kisajátítást és telekalakítást jelölnek. Az érintett építési telek tulajdonosa és az út tulajdonosának megegyezésétől függően a végrehajtás folyamatos. Azonban a szabályozással érintett telkeken semmilyen telekalakítási-, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.
- (8) A gyalogosok számára ki kell jelölni a megfelelő közlekedési felületeket. Az országos közutak, települési főutak és gyűjtő utak mellett mindkét oldalon, a lakó utak esetében egyoldali gyalogjárda kerülhet kialakításra. A gyalogjárda minimális szélessége 1,50 m.

- (9) A személygépjárművek elhelyezése esetén figyelembe kell venni a meglévő adottságokat.
- a) A szabályozással érintett lakóterületen elsősorban a területhez kapcsolódó gépjárműtárolókban, egyebekben pedig a 8. §. (5) bekezdésében foglaltak szerint kell biztosítani a személygépjárművek elhelyezését.
 - b) A nagy forgalmú kiszolgáló létesítmények esetében a 8. §. (5) bekezdés szerint leírtak figyelembevételével úgy történhet a személygépjárművek elhelyezése, hogy a szomszédos lakóterületek védelme előírás szerint biztosított legyen. Amennyiben a járművek számának növekedése, vagy egyéb forgalomtechnikai okok indokolják, a nagy forgalmú épületek esetében (polgármesteri hivatal, kereskedelmi-kulturális centrum) az OTÉK 42. §. (11) bekezdése szerint a gépjármű-elhelyezés feltételei parkolási rendelettel szabályozhatóak.
- (10) Az egyes megkülönböztetett közlekedési területekre vonatkozó szabályok:
- a) Közút (KÖu) jelű terület:
A meglévő feltáró utak esetében a terv keresztmetszeti változást nem tesz, a szabályozási szélességek, figyelembe véve az esetleges fejlesztéseket, a tervben jelöltek (általában 12 m).
 - b) Új tervezett kiszolgáló utak:
 - 12 m szabályozási szélességű utak
 - 4 m széles gépjármű közlekedéssel
 - 1,5 m gyalogosjárdával.
 - c) Parkolók:
 - párhuzamos parkolás esetében a helyigény: 2,5 m
 - merőleges leállítás esetében a helyigény: 6 m + 5 m.
 - d) Kétirányú, vegyes forgalmú út (KÖv) szélessége: 12,0 m (kerítéstől kerítésig burkolva).
 - e) Gyalogutak (KÖgy) szabályozási szélessége: 3,0 m.
 - f) Jelentősebb szintbeli parkolók fásítandók.
 - g) Nagykiterjedésű térburkolatok (KÖdb):
A térburkolatokon növényzet és utcai bútorok, valamint egyéb berendezések, pl. zene-pavilon, hirdetőablák, objektumok elhelyezhetők.

21. §.

Közmű és hírközlési területek

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani, a közlekedési és közműterületek szabályozási szélességén belül.
- (2) A jelenleg magánterület alatt vezetett közművezetéseket – azok kiváltásával – a közterületek alá kell áthelyezni.
- (3) A közművezetékek térszint alatti elrendezését, védőtávolságait az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza.
- (4) Az építési tevékenység megkezdése előtt az érintett területen szükséges közműki-váltások során, a használaton kívül helyezett vezetéseket a földből el kell távolítani.

- (5) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (6) A felszíni vízelvezetés a szűkebb utcákban zárt, megfelelő szélességű utcákban nyíltárkos módszerrel tervezendő.
- (7) Belvizes területet csak a szükséges talajmechanikai, hidrogeológiai szakvélemény alapján lehet beépíteni.
- (8) A nyílt vízfolyásokba bevezetett felszíni vizek minőségi követelményeit a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rend. szabályozza.
- (9) Vízvédelmi kérdésekben az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:
 - 1995. évi LVII. tv. a vízgazdálkodásról,
 - 123/1997. (VII. 18.) Korm. rend. a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről,
 - 18/1996. (VI. 13.) KHVM. rend. a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről
- (10) A meglévő és új üzemi létesítményeknél keletkező szennyvizek kezelési módjának meghatározásánál – a keletkező szennyvizek mennyiségének és minőségének függvényében – az érintett szakhatóságok bevonásának kötelezettsége szükséges.
- (11) Tűzrendészeti vonatkozásban az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait be kell tartani.
- (12) A létesítendő közterületi elektromos és hírközlési hálózatok a tervezési területen földkábeles és légkábeles megoldással tervezendők.
- (13) A villamos energia nagyfeszültségű hálózatának védőtávolságáról az MSZ 151. számú szabvány rendelkezik.
- (14) Transzformátor elhelyezésének feltétele a közterületi megközelítési lehetőség.
- (15) A gázvezetékek biztonsági övezetét, védőtávolságait az MSZ 7048/1-1983. számú szabvány tartalmazza.
- (16) A gáznyomás-szabályzó állomások védőtávolságát az MSZ 11414. számú szabvány tartalmazza.
- (17) A középnyomású gázvezeték-hálózatról megtáplált házi nyomásszabályzókat az épületek udvarán, vagy az épületek alárendelt homlokzatán kell elhelyezni.
- (18) A vezeték nélküli távközlő hálózat és műsorszórás átjátszó telephelyeinek 100 m-es sugarú védőövezetén belüli területeken, a 10 m-es magasság feletti beépítést az illetékes szolgáltatóval előzetesen egyeztetni szükséges.
- (19) A hírközlési létesítmények elhelyezésénél a hírközlésről szóló 2001. évi XL. tv. előírásai szerint kell eljárni.

22. §.**Zöldterület – KP**

- (1) Zöldterület jellemzően növényzettel fedett közterület.
- (2) A szabályozott zöldterület (közpark) területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló – épületnek nem minősülő – pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárutak és köztárgyak.
- (3) Közpark területének legalább 60 %-át – biológiailag aktív felületként – növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani. A gyephézagos burkolattal kialakított felületeket a kötelezően előírt zöldfelületi arányba nem lehet beszámítani.
- (4) Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) Közpark területén parkoló csak gyephézagos burkolattal létesíthető.
- (6) A közparkok fásítása – meghatározóan – honos fafajokkal történhet.
- (7) A közpark területén fák kivágása csak akkor történhet, ha a fa egészségi állapota, balesetveszély elhárítása, vagy közegészségügyi szempontok azt elengedhetetlenül szükségessé teszik.

III. FEJEZET**HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM, TELEPÜLÉSKÉP, MŰEMLÉKVÉDELEM****23. §.**

- (1) A kulturális örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét a jelen tervvel egy időben készülő településrendezési terv településszerkezeti terv dokumentációjának melléklete tartalmazza. Készítője G. Nádorfi Gabriella régész.
- (2) A területen védett épület, terület nem található.
- (3) A területen az utcakép védelme érdekében jelentőséggel bírnak:
 - vasútállomás,
 - 702/27., 33-37. hrsz-ú telkeken lévő épületek,
 - Sport utca és a Velencei út sarkán lévő hősi emlékmű.
- (4) A kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV. tv. (Kötv.) 63. §. (4) bekezdése alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken
- (5) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.
- (6) Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ában foglaltak szerint a munkát azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell.

A jegyző a bejelentés alapján köteles az illetékes Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát (8000 Székesfehérvár, Fő u. 6.) és a tevékenység jellege szerint illetékes hatóságot haladéktalanul értesíteni.

IV. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELEM

24. §.

- (1) A szabályozott területen kizárólag olyan létesítmények építhetők, üzemeltethetők, illetve olyan tevékenységek folytathatók, amelyeknek csak fűtési eredetű légszennyezőanyag-kibocsátása van. A fűtési eredetű légszennyezőanyag-kibocsátás a környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértékeket nem haladhatja meg.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (3) Zajvédelmi szempontból érzékeny a zöldterület, ahol az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységből származó zajterhelés nem lehet több nappal 45 Db; éjszaka 35 Db határértéknél. (A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet első sora alapján.)
- (4) Lakóterületen üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 50 Db; éjszaka 40 Db határértéknél.
- (5) A szabályozott területen az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 55 Db; éjszaka 45 Db határértéknél. (A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklet harmadik sora alapján.)
- (6) A szabályozott területen épület csak akkor létesíthető, ha a szennyvíz a csatornahálózatra ráköthető.
- (7) Talajmозgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak szennyeződésmentes talajjal történhet.
- (8) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.

25. §.

Környezetterhelési határértékek

- (1) Zaj és rezgés elleni védelem
 - a) A zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

- b) A zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékeket a 8/2002. (III. 22.) Köm-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 3. sorzámmal jelzett („vegyes terület”) területi funkcióinak megfelelően kell figyelembe venni.
 - c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós határértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.
- (2) Levegőtisztaság-védelem
- a) A légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
 - b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

V. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
26. §.

- (1) Jelen szabályozási előírás a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit ettől az időponttól kell alkalmazni. A hatályba lépéssel egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 8/2001. (III. 1.) számú rendelet e területre vonatkozó, e rendelettől eltérő előírásai hatályukat veszítik.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 8/2001. (III. 1.) számú rendelet 3.§-a az alábbi (4) bekezdéssel kiegészül, a 6.§. (8) bekezdés b) pontja, a 9. §. (3) 3.3. pontja, valamint a 16. §. (4) bekezdésének harmadik francia bekezdése a következők szerint módosul:
- a) „3. §. (4) Nyúlványos telek (nyeles telek) nem alakítható ki”.
 - b) „6. §. (8) b) telekmegosztás esetén min. 600m²”.
 - c) „9. §. (3) 3.3. Telekméret kialakult, de telekmegosztás esetén min. 600m²”
 - d) „16. §. (4) (harmadik francia bekezdése) - beépítési mód: a 702/69 hrsz-ú telek esetében: oldalhatáron álló; egyéb telkek esetében: szabadon álló”.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Czompó István
polgármester

Vezér Ákos
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2006. február 24.

Vezér Ákos
jegyző