

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2005.(II.12.)ÖR
rendelete
Szentes – Hékéd, Kiss Ernő utca mögötti terület
Építési Szabályzatának és Részletes Szabályozási Tervének
jóváhagyásáról

Szentes Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 13.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a Szentes - Hékéd, Kiss Ernő utca mögötti terület építési szabályzatáról az alábbi rendeletet alkotja:

Az előírások hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Szentes belterületén az 1357/58, 59, 60, 61, 70; 1358/4; 1356; 1357/62, 65, 66, 67, 68, 69 hrsz-ú, valamint a Kiss Ernő utca páratlan oldalán az 1357/4-57; külterületén a 0172/7, 13, 14, 16, 17, 18 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá egyedi építési telket alakítani, építményt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) kormányrendelet - továbbiakban OTÉK - előírásai,
 - az egyéb vonatkozó, országos érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap (VÉ-1) és az 1-9 számú keresztaszvályvek szerint szabad.

Tervezési terület jogi besorolása

2.§

A jóváhagyás után az alábbi földrészleteket beépítésre szánt területté - belterületté - kell nyilvánítani, és ki kell vonni a mezőgazdasági művelés alól:
0172/7, 13, 14, 16, 17.

Rendeltetési övezetek

3.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó, belterületbe vonásra kijelölt, beépítésre szánt földrészleteket "Lke" Kertvárosias lakóterület, valamint "Gksz" - gazdasági, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolja. Az 1356, 1357/58, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 70 hrsz-ú területek ugyancsak "Gksz" gazdasági - kereskedelmi - szolgáltató övezetbe kerülnek.
- (2) A Kiss Ernő utca páratlan oldala falusias lakóterület marad.
- (3) A szabályozási vonalak közé eső területeket "Köa 1,2,3,4," - általános közlekedési és közmű rendeltetési övezetbe sorolja.

(4) A beépítésre szánt területek határán, a tervezett belterületi határ mellett, a 172/18 hrsz-ú földrészleten 50 m széles, a vasút mellett 25 m, a meglévő belterületi határ és az új telkek között átlagosan 20 m széles védőerdő (VE) övezetet kell megvalósítani a telekalakítással párhuzamosan.

(5) A Wesselényi u. mentén a lakóterület központjában közparkot kell kialakítani (Z).

**Beépítésre szánt területek
Építési övezetek
4.§**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a részletes szabályozási terv az alábbi, az OTÉK-nak megfelelő, tartalmában az SZVSZ-szel is megegyező és a jelen rendelet előírásaival kiegészített építési övezeteket jelöli ki:

Lf	K	30
	4,5	K

Lke	SZ	30
	6,0	700

Gksz	SZ	40
	9,0	1.100

Gksz	SZ-O	50
	6,0	1.100

5.§

Lf	K	30
	4,5	K

Falusias lakóövezet előírásai

A kialakult falusias lakóövezet telkei oldalhatáron állóan, 3,0 m-es előkerttel, max. 4,5 m-es építménymagassággal 30%-ig építhetők be a kialakult méretű lakótelken.

6.§

Lke	SZ	30
	6,0	700

Kertvárosias lakóövezet előírásai

- (1) Az övezet telkein az OTÉK 13.§ (2) bekezdése szerinti létesítmények helyezhetők el.
- (2) A Kertvárosias lakóövezetben egy telken csak egy lakóépület állhat. További különálló épület max. 30 m² bruttó területű lehet.
- (3) A telkeken állattartásra szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A fő funkciót tartalmazó épület a szabályozási terven jelölt szabadon álló építési helyen építhető oly módon, hogy az utca felőli homlokzat legalább $\frac{1}{3}$ -ad része az utcai építési határvonalra kerüljön.
- (5) A beépítés mértéke max. 30% lehet, 50% zöldterületi fedettség mellett. Az építménymagasság max. 6,0 m lehet, a legkisebb telekterület 700 m².
- (6) Az utcavonalon tömör kerítés nem létesíthető. Az utcai kerítés 40 cm-es lábazon áttört fa-, vagy fémbetűtes lehet, magassága a járdaszinttől max. 1,80m.

7.§

Gksz	SZ-O	50
	6,0	1.100

Gazdasági - kereskedelmi - szolgáltató övezet előírásai

- (1) Az övezet telkein csak az OTÉK 19.§ (2) bekezdés szerinti létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet területe elsősorban a környezetét nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú létesítmények elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi létesítmény területe az 1.000 m²-t nem haladhatja meg.
- (3) A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges parkolóhelyeket telken belül kell elhelyezni.
- (4) Az övezet telkein a fő- és kiszolgáló létesítmények szabadon állóan, vagy oldalhatáron állóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyen belül helyezhetők el, min. 5 m-es előkerttel.
- (5) Az építménymagasság 3,0 - 6,0 m között változhat.
- (6) A beépítés mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg, min. 1100 m²-es teleknagyság mellett. A telek területének min. 25%-a növényzettel borított legyen.
- (7) A telkek közterületek felőli homlokvonalán és az oldalhatárok előkerti szakaszán tömör kerítés nem építhető.

8.§

Gksz	SZ	40
	9,0	1.100

- (1) Az előírások megegyeznek a 7.§ előírásaival, a (5) és a (6) bekezdés kivételével: 40%-os a beépítési lehetőség, 40%-os zöldterületi fedettség mellett, az építménymagasság max 9,0 m lehet.
- (2) Az övezet telkein az OTÉK 19.§ (3) bekezdésében felsorolt létesítmények is elhelyezhetőek.

9.§

Gksz	SZ	50
	9,0	1.100

Az előírások megegyeznek a 7-8. § előírásaival, de a beépítési mértéke max. 50% lehet, 25% zöldterületi fedettség mellett, max 9,0 m építmény magassággal.

Védőerdő

EV

10.§

- (1) A védőerdő területén csak közmű- és közlekedési létesítmények helyezhetőek el.
- (2) A védőerdőt erdészeti kiviteli tervek alapján kell telepíteni.

Közpark

Z

11.§

- (1) A közpark területének max. 5%-a építhető be, a park funkciójához kapcsolódó létesítménnyel (esőbeálló, nyilvános WC, játékmegőrző, szobor, stb).
- (2) A park területének min 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (3) A közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedés

12.§

- (1) Köa. 1. alövezetbe a városi forgalmi és az országos utak tartoznak: a Rákóczi F. u. - Nagytőkei 4516 számú állami közút szabályozási szélessége 30 m.
- (2) Köa. 2. alövezetbe a gyűjtő utak tartoznak: a Wesselényi utca meghosszabbítása és összekötése a Rákóczi úttal. Az utat 1-2-3-5 mintakeresztmetszelvények szerinti tagolással lehet kialakítani.
- (3) Köa. 3. alövezetbe tartoznak a lakóutcák. Ezeket kiszolgáló funkcióval kell megvalósítani és csillapított forgalommal üzemeltetni. Az utakat a 4. sz keresztmetszelvény szerinti tagolással kell megépíteni.

- (4) Köa. 4. sz. alövezetbe a vegyes forgalmú zsákutcák és a gyalogos utak tartoznak. Ezeket a 6. sz. mintakeresztszelvény szerint kell megvalósítani.
- (5) A 7. sz. mintaszelvény közmű- és gyalogos közlekedési területeket szabályoz

Közművek **13.§**

- (1) Az egyes telkekre építési engedély csak a létesítmények alapellátásához szükséges közművek - vízvezeték, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, jogerős vízjogi engedélyének - megléte esetén adható.
- (2) A közműveket a jelen rendelet mellékletét képező mintakeresztszelvényeken jelölt helyeken kell megépíteni. A később épülő vezetékek számára a jelölt helyeken megépíteni. A később épülő vezetékek számára a jelölt helyeket fenn kell tartani.
- (3) A biztonságos csapadékvíz-elvezetés érdekében a szabályozási terven jelölt útkoronaszinteket tartani kell. Az egyes területeket ennek megfelelően kell feltölteni.
- (4) A szabályozási terven jelölt közműlétesítmények - szennyvízátemelő, transzformátorállomás - elhelyezéséhez szükséges területeket a védőterületekkel együtt más célra nem szabad felhasználni.

Környezetvédelem **Levegővédelem** **14.§**

- (1) A területre levegőterhelés (emisszió) szempontjából a vonatkozó hatályos rendeletekben előírt határértékeket kell alkalmazni /jelenleg a 10/2001.(IV.19.) KöM, a 14/2001.(V.9.) Köm-EüM-FVM, a 23/2001. (XI.13.) KöM, 22/1998.(VI.26.) KTM és a 3/2002.(II.22.) KöM rendeletek/.
- (2) A területre légszennyezettségi (imisszió) határérték szempontjából a 4/2002.(X.7.) KvVM rendeletet figyelembe véve, az általános országos előírásokat kell irányadónak tekinteni.
- (3) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése. A 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján hulladékok nyílt téri égetése tilos.

Vízvédelem **15.§**

- (1) A szabályozási területről szennyvizet elvezetni csak a kiépülő közcsatorna hálózaton keresztül lehet.
- (2) A szennyvíz szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosa vagy használója köteles gondoskodni. A közcsatornába bocsátott szennyvizek minőségének meg kell felelni a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásainak.

- (3) A talajt és a felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenységet csak vízzáró burkolattal ellátott aljazaton lehet végezni, a lefolyó vizeket csak a megfelelő előkezelés után lehet a befogadóba juttatni.
- (4) A csapadékvíz a szennyezett területről csak megfelelő előtisztítás után bocsátható a befogadóba.
- (5) A tervezett lakóterület "A" fokozattan érzékeny terület, az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i=C_1$

Hulladékkezelés

16.§

- (1) A szabályozási területen levő ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni.
- (2) A kommunális jellegű hulladékok gyűjtését és elszállítását a kötelezően igénybeveendő település tisztasági szolgáltatás keretén belül kell megoldani.
- (3) A területen keletkező hulladékokkal kapcsolatban az 1995. évi LIII. és a 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet, valamint ezek végrehajtási utasításai szerint kell eljárni.
- (4) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításáig az ingatlan tulajdonosát terheli (2000. évi XLIII. törvény 30.§ (1)).
- (5) Hulladékgazdálkodási szempontból a Települési Hulladékgazdálkodási Tervet (2000. évi XLIII. törvény VI. fejezet) kell irányadónak tekinteni.

Zajvédelem

17.§

- (1) 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 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet követelményeit.
- (2) Jelentős építési tevékenység esetén az illetékes zajvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni.
- (3) Zajos ipari szolgáltató létesítmény létesítését csak a zaj- és rezgésvédelmi szabályozásról szóló a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet követelményei betartását igazoló akusztikai szakvélemény alapján lehet engedélyezni és az üzembe helyezés során zajméréssel kell igazolni a határértékek teljesítését.
- (4) A tervezett területre kerülő létesítmények épülethatároló szerkezeteit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy teljesüljenek a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet belső terekre vonatkozó követelményei.

Védőterületek, védőtávolságok, építési tilalmak és korlátozások

18.§

- (1) A tervezési terület a katonai gyakorlótér 1000 m-es védőtávolságán belül helyezkedik el, ezért a gyakorlótér rendeltetés szerinti használatából eredő esetleges hatásokat az ingatlanok tulajdonosai tűrni kötelesek, kártérítési igénnyel a HM tárca felé nem élhetnek.
- (2) Lakóépületek a vasúti vágány tengelyét 25,0 m-nél jobban nem közelíthetik meg. 50,0 m-en belüli építkezéshez vasúti hatósági hozzájárulás szükséges.
- (3) Az önkormányzat helyi rendeletében meghatározottak szerint folytatható kishasznonállat tartás.

Egyéb rendelkezések

19.§

- (1) A létesítmények terepcsatlakozási magasságát - $\pm 0,00$ szintjét - a szabályozási tervlapon megadott út-koronamagasságok figyelembevételével kell megállapítani.
- (2) A szabályozási tervlapon jelölt tervezett telekhatárok irányadóak, azokat a telekalakítási tervben kell rögzíteni. A telekméretek felsőhatára kötetlen.
- (3) A tervezett új lakóterület teljes közművesítésének és a városi ellátási rendszerekhez való csatlakozásának költségei - eltérő megállapodás hiányában - a terület tulajdonosát terhelik.
- (4) Az üzemeltetők előírásainak megfelelően kialakított közterületeket üzemeltetésére az Önkormányzat átveszi.

Záró rendelkezések

20.§

- (1) Az építési szabályzathoz tartozó szabályozási terv és útkeresztszelvények a jelen rendelet mellékletei.
- (2) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Sztantics Csaba sk.
jegyző

Szirkik Imre sk.
polgármester