

Mórahalom Város Képviselőtestületének
8/2007. (III. 29.) számú rendelete
A TSZ UDVAR ÉS KÖRNYÉKE
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁ¹

Mórahalom Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1990. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése, továbbá a önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2 § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

1. § A rendelet hatálya

- (1) A rendelet hatálya Mórahalom központi belterületén, a Tsz udvar és környéke területére, Szegedi út - Röszei út – Kölcsey utca – Szövetkezeti utca által határolt tömbre 2007-ben készített tervdokumentáció „Szabályozási Terv” című tervlapján tervezési területként feltüntetett területre terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni –Mórahalom Város mindenkor érvényes Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet (a továbbiakban HÉSZ), valamint – jelen rendelet és annak 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv (továbbiakban: Terv) szerint szabad.
- (3) A nem szabályozott kérdésekben az Étv. és az OTÉK, továbbá az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

¹ Módosította a 26/2007. (VIII. 30.) Ör.

2. § Kötelező és irányadó elemek, tervmódosítás

- (1) A terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a következőket: a folyamatos vonallal jelölt szabályozási vonalat
a területfelhasználási és övezeti besorolást, az építési vonalat
az építhető építménymagasságra, az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékeket,
a beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határait,
- (2) A (1) alatt fel nem sorolt elemeket (pl.: közmű és energialétesítmények kijelölt helyét stb.) irányadónak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott. Az esetlegesen szükséges kisebb mértékű eltérést a továbbtervezés során tervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával kell pontosítani.
- (3) A Tervet a fejlesztési célok, illetve lehetőségek módosulása esetén felül kell vizsgálni, és a szükséges módosításokat el kell végezni. A terv bármely okból történő módosítása esetén –településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával- a mindenkori jogszerű egyeztetési eljárás szerint kell eljárni.

3. § A területek rendeltetése

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a Terv – a HÉSZ szerinti besorolásának megfelelően következő övezeteket jelöli ki:
 - (a) beépítésre szánt területen
 - településközponti vegyes
 - (b) beépítésre nem szánt területen
 - közlekedési és közműterület
 - zöldterület (közkert)

4. § Beépítésre szánt területre vonatkozó előírások

- (1) A területeken elhelyezhető épület/ek/ engedélyezésének feltétele, hogy a használatbavétel időpontjáig az érvényben lévő OTÉK szerint meghatározott gépjárműparkolók min 50 %-át telken belül kell elhelyezni.
- (2) A HÉSZ 15. §. 4. pontja szerint a telken kívülre kerülő parkolókat 500 m távolságon belül kell kielégíteni, s az építési költséget az építtető (kérelmező) köteles megfizetni.

5. § Település központi vegyes célú terület (Vt-M)

- (1) Településközponti vegyes célú – Vt-M jelű – övezetbe sorolt területek általános szabályait az OTÉK 18.§, illetve a HÉSZ 8.§ tartalmazza.
- (2) Az egyes épületek telken történő elhelyezését és építészeti kialakítását az engedélyterv beadása előtt az építési hatósággal egyeztetni kell.
- (3) A Szegedi út és a Malom utca között épülő létesítményekre elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni.
- (4) A település központi vegyes területen elhelyezett épületeket magastetővel kell tervezni. Tetőteraszokat, lapostetős megoldásokat 30 %-ig lehet az egyes épületeken kialakítani.
- (5) A közterületekre (Malom; Szövetkezeti; Kölcsey; I.; II.; III. sz. utca és Városháza tér) konzolosan benyúlhat épületrész 3,0 m magasság felett a 12 m-es szabályozási szélességű utcákban 1/12, az ennél szélesebb szabályozási szélességeknél 1/15 részének mértékéig.

6. § Település központi vegyes célú terület (Vt-1-M)

- (1) A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: zárt sorú, hézagos zárt sorú

Legnagyobb beépítettség:

a Szegedi út és a Malom utca közötti szakaszon max. 80,0 %

a Malom utca és a Kölcsey utca közötti szakaszon max. 60,0 %

Építménymagasság min.: 6,50 - max. 10,5 m

Zöldterületi fedettség: min. 10 %

Hivatali épületegyüttes:

A megjelölt szabályozási vonalon nem kötelező a zárt sorú térfalat kialakítani, de az épület homlokzati síkja a szabályozási vonalon túl maximum 5 m-ig kerülhet és itt árkád is épülhet. Az épület minden homlokzatát főhomlokzatoknak kell kezelni. A hangsúlyos építészeti elem közterületre támaszkodhat.

- (2) A Szegedi út felőli Városház tér és az önkormányzat telkének szabályozása ütemezhetően is kialakítható.

I. ütem: A 895 hrsz-ú és a 894/4 hrsz-ú telkek egyrészének kisajátításával

és a telekrészek összevonásával a hivatali létesítmény megépülhet.

II. ütem: A 895 hrsz-ú telek maradéka és a 896 hrsz-ú telek kisajátításával megépülhet a Városház tér.

- (3) A Városház tér Terven jelölt (Köa 4 jelű) területét jóváhagyott kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani, egységes burkolattal kell ellátni.
- (4) A többi Vt-1-M jelű földrészleten a Terven jelölt építési vonalakra a homlokzat 80 %-át kell illeszteni.
- (5) A Malom utcától délre eső Vt-1-M jelű területeken a Terven jelölt építési helyek között szabadon hagyott oldalkertek minimális mérete nem lehet a megadott legkisebb építménymagasságnál kisebb.
- (6) Az OTÉK-ban meghatározott többszintes növényesítés alkalmazható az építési övezetbe.

7. § Település központi vegyes célú terület (Vt-1*-M)

- (1) Malom (hrsz.: 898) és a Szórakoztató központ (hrsz.: 899) területe
A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:
Beépítési mód: zárt sorú, hézagos zárt sorú
Legnagyobb beépítettség: max. 60,0 %
Építménymagasság min.: 5,50 - max. 10,5 m
Zöldterületi fedettség: min. 25 %
- (2) A telek hátsó telekhatárára, az új Városház tér közterülete felől jelölt építési helyre csak akkor lehet építeni, ha a malom ipari tevékenysége megszűnik és a meglévő épületekre funkcióváltást terveznek.
- (3) A 898 hrsz-ú telekre funkcióváltási és építési engedélyezés előtt beépítési tervvel együtt elvi építési engedélyt kell kérni.
- (4) A malom ipari tevékenysége alatt a Terven jelölt közterületek felől zárt, téglából épített térfalat kell építeni 2,50 – 3,50 m magasságig. A térfalhoz építési engedélyt kell kérni.

8. § Település központi vegyes célú terület (Vt-2-M)

- (1) A beépítés módját és az építési használat megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Település központi vegyes terület 2. övezetében (Vt-2-M)

Beépítési mód: zárt sorú, előkertes (5 m); hézagosan zárt sorú

Legnagyobb beépítettség: max. 60,0 %, saroktelek esetén 80%; a Röszei út felőli tömbben 40 %

Építménymagasság min. 5,50 m - max. 6,5 m

Zöldterületi fedettség: min. 25 %, sarokteleknél min 10 %; Röszei út felőli tömbben 45 %

Az OTÉK-ban meghatározott többszintes növényesítés alkalmazható az építési övezetbe.

9.§ Beépítésre nem szánt területek

- (1) Beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni kizárólag jelen Rendelet, illetve a mellékletét képező Szabályozási Terv szerint szabad, az általános szabályok (Étv, OTÉK, HÉSZ) figyelembe vételével.

10.§ Közlekedési területek

- (1) A Terv területén tervezett közlekedési területek kialakítása az általános szabályok és az alátámasztó szakági munkarészek alapján végezhető.
- (2) A Terv területét határoló közutak a következők, és az alábbi keresztmetszelvek szerint kialakítandók:

Köa1 a./ Települési főút B. IV. b. C. besorolású: Szegedi utca a tervet érintő szakaszon 26 m, szabályozási szélességű; keresztmetszelvek 1-1

b./ Települési főút B. V. c. B. besorolású gyűjtőút: Röszei út szabályozási szélessége a Tervet érintő szakaszon változatlanul marad; keresztmetszelvek 2-2

Köa2 Kiszolgáló utcák B. VI. d. C. besorolású

a./ Kölcsey utca szabályozási szélessége a 911 hrsz-ú telek vonaláig szélesítve; keresztmetszelvek 4-4

- b./ Szövetkezeti utca szabályozási szélessége a Terven megadott szakaszon 15 m; keresztmetszvény 5-5
- c./ A Közkert mellett marad a meglévő szabályozási szélesség, keresztmetszvény 6-6
- d./ Malom utca I. szab. szélesség 20 m; keresztmetszvény 3-3
Malom utca II. szab. szélesség 17 m; keresztmetszvény 9-9
- e./ I. sz. utca szab. szélessége 14 m; keresztmetszvény 11-11
- f./ IV. sz. utca szab. szélessége 12m; keresztmetszvény 12-12

Köa3 Vegyesforgalmú B. VI. d. C. besorolású

- a./ II. sz. utca szab. szélessége 12 m; keresztmetszvény 10-10
- b./ III. sz. utca szab. szélessége 12 m;

Köa4 Városház tér

- a./ a Szegedi út felől szélesség 50m;
- b./ a könyvtárnál a szab. szélesség 10 m, keresztm. 13-13
- c./ a hivatali épület és a malom közötti szakaszon 25 m, ksz. 8-8
- d./ a szórakoztató közp.-nál a szélesség 10 m, keresztm. 7-7

- (3) Az OTÉK 42 §. (10)-(11) bek. előírásaira alapozva közlekedési vizsgálattal alátámasztott helyi parkolási rendelet 1 éven belül készítenendő.

11.§ Közműellátás

- (1) A Terv területén a teljes közművesítés biztosítandó.
- (2) Közműlétesítmények építésére vonatkozóan az általános szabályokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.
- (3) Az ivóvíz és a tűzvíz ellátás biztosításához szükséges új vezetékszakasz átmérője nem lehet kisebb NA 100 mm-nél. Az ivóvízvezeték anyagát a mindenkor érvényben lévő az ivóvíz minőségéről és az ellenőrzés rendjéről szóló Kormányrendelet¹ szerint kell meghatározni.
- (4) A tervezési területen új csapadékvíz csatorna zártan építhető, kivéve a Röszei út 14-32 sz. mögötti teleksornál építendő csapadékvíz elvezetőt.

¹

A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő rendeletek: 201/2001. (X. 25.) Kormányrendelet

12.§ Elektromos ellátás

- (1) A területen villamos légvezeték nem építhető, a javasolt földkábeles hálózatot és a kábeles táplálású közvilágítást a tervezett fásítással összhangban kell kiépíteni.
- (2) A szükséges, új transzformátor állomás építése a Malom utcában a parkoló terület mellett engedélyezhető, az előírások szerinti védőtávolságok megtartásával.
- (3) A távközlési rendszer a lehető legkorszerűbb módon, a föld feletti műtárgyak kerülésével alakítandó ki. A feltétlenül szükséges föld feletti tápfejek kialakítását a városi építési hatósággal egyeztetni kell.
- (4) A földkábel fektetése során az érvényben lévő szabványok, illetve rendeletek² előírásait kell betartani.

13.§ Zöldterületek, zöldfelületek

- (1) A tervezési területen jelölt közkert területének 70%-át zöldfelülettel fedetten kell kialakítani. A Szövetkezeti út melletti közkert meglévő értékes növényállományának felhasználásával, az egész területre egységes kertépítészeti kiviteli terv készítendő.
- (2) A közkert területen kizárólag az OTÉK 27.§ (4) bek. a.) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (3) Az egyéb zöldfelületi elemeket – zöldsávok, fásítások – Terv szerint kell kialakítani. A fasorok és védőfásítások telepítése kertészeti szakvélemény alapján.
- (4) Tilos növényi kártevők anyanövényeit, allergiát okozó növényeket telepíteni.
- (5) Parkoló és utcafásításra karakteres, nagy tűrőképességű fafajokat kell használni (pl. ezüsthárs, juhar és kőris fajok, csörgőfa, cseresznyeszilva, stb.)

²

A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő rendeletek:

MSZ 13207:2000

MSZ 453

MSZ 7487-1,2

35/1996. (XII. 29.) BM rendelet

26/2005. (V. 28.) BM rendelet

1993. évi XCIII. Törvény

2/2002. (I.23.) BM rendelet

11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet

A parkolók fásításánál a fák ültetőgödörét kiemelt szegéllyel kell megépíteni. A gödör szabad légtérben mért legkisebb vízszintes mérete 1,2 x 1,2 m. Amennyiben a parkolók között folyamatos zöldterület alakul ki akkor a sáv szélessége 1,0 m-re csökkenthető. A fásításra előnevelt, min 18 cm törzskerületű földlabdás, vagy konténeres fák használhatók fel.

- (6) A Terven jelölt védőfásítások, illetve fasorok létesítését a beépítésekkel párhuzamosan biztosítani kell.

14.§ Vízgazdálkodási terület

- (1) A Terv szerint a Röszei út 14/a-32. számú telkek mögötti új teleksor végében megépítendő csapadékvíz elvezető ároknak szolgálmi jogot kell biztosítani.
- (2) A vízgazdálkodási területen nyílt csapadékvíz árok építése kötelező.

15.§ Környezetvédelem

- (1) Levegőterhelés (emisszió) szempontjából a vonatkozó hatályos rendeletekben³ előírt határértékeket kell alkalmazni.
- (2) A levegő pollentartalmának csökkentése érdekében az ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlan gyomtalanítását rendszeresen elvégezni vagy elvégeztetni.
- (3) A területre légszennyezettségi (immisszió) határérték szempontjából mindenkor az érvényben lévő általános országos előírásokat⁴ kell irányadónak tekinteni.
- (4) A területen a létesítmények tervezésekor figyelembe kell venni védőövezetre vonatkozó mindenkori előírásokat⁵.
- (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

³	A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő rendeletek:	10/2001. (IV. 19.) KöM rendelet 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet 23/2001. (XI. (XI. 13.) KöM rendelet 22/1998. (VI. 26.) KTM rendelet
⁴	Jelenleg érintett előírás:	4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet. 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet
⁵	Jelenleg érintett előírás:	21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet

Az állatok tartásánál HÉSZ vonatkozó előírásai az irányadók.

- (6) Engedélyköteles légszennyező forrás létesítéséhez, rekonstrukciójához, ill. technológiájának megváltoztatásához egyéb engedélyező hatóság hiányában az elsőfokú környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (7) Környezeti hatásvizsgálat⁶ elkészítésére köteles létesítmény építés hatósági eljárása csak a jogerős környezetvédelmi engedély birtokában indítható meg.
- (8) A területen levő ingatlanokról szennyvizet elvezetni csak a hatályos előírások betartásával lehet.
- (9) A szennyvíz szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosa vagy használója köteles gondoskodni.
- (10) Előtisztító berendezés csak a mindenkor érvényes rendelet⁷ szerinti vízjogi engedély birtokában létesíthető/üzemeltethető.
- (11) A közcatornába bocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a vonatkozó hatályos előírásoknak⁸.
- (12) Szennyvíz elhelyezésre a területen közműpótló nem létesíthető.
- (13) Talaj- és talajvízszennyezést okozó szabadtéri tevékenységet csak vízzáró burkolattal ellátott aljazaton lehet végezni, a lefolyó vizeket csak a megfelelő előtisztítás után lehet a befogadóba juttatni.
- (14) A csapadékvíz szennyezett területről csak megfelelő előtisztítás után bocsátható a befogadóba.
- (15) Az ingatlanokról távozó csapadékvíz szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosa/használója köteles gondoskodni.
- (16) A felszín alatti vizek védelme érdekében a mindenkor érvényben lévő rendelet előírásait⁹ kell irányadónak tekinteni.
- (17) A felszíni vizek védelme érdekében a hatályos rendelet¹⁰ előírásait kell irányadónak tekinteni.

⁶ Jelenleg érintett előírás: 314/2005. (XII. 25.) Korm. Rendelet

⁷ Jelenleg érintett előírás: 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet

⁸ Jelenleg érintett előírás: 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

⁹ A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő idevonatkozó előírás: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet

¹⁰ A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő idevonatkozó előírás: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet

- (18) A szabályozási területen levő ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül, környezetszennyezést kizáró módon, szelektíven kell gyűjteni.
- (19) A kommunális jellegű hulladékok gyűjtését és elszállítását a kötelezően igénybeveendő település tisztasági szolgáltatás keretén belül kell megoldani.
- (20) A területen keletkező veszélyes hulladékokkal kapcsolatban a vonatkozó hatályos törvény és rendelet valamint ezek végrehajtási utasításai¹¹ szerint kell eljárni.
- (21) A területen hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető.
- (22) Hulladékgazdálkodási szempontból a Települési Hulladékgazdálkodási Tervet¹² kell irányadónak tekinteni.
- (23) A területen folytatott tevékenység felhagyásakor a terület hulladékmentességéről az ingatlan tulajdonosának és/vagy üzemeltetőjének gondoskodni kell.
- (24) 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 az idevonatkozó rendelet¹³ együttes követelményeit.
- (25) Zajos szolgáltató létesítményt csak a zaj-, és rezgésvédelem szabályozásáról szóló érvényes rendelet követelményei betartását igazoló akusztikai szakvélemény alapján lehet engedélyezni és az üzembe helyezés során zajméréssel kell igazolni a határérték betartását.
- (27) Jelentős építési tevékenység esetén zajvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni.
- (28) A tervezett területre kerülő létesítmények épülethatároló szerkezeteit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy teljesüljenek az érvényben lévő rendelet belső terek vonatkozó követelményei¹³.

¹¹ A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő idevonatkozó előírás: 1995. évi LIII. törvény
2000. évi XLIII. törvény
98/2001. (VI.15.) Korm rendelet.

¹² A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő idevonatkozó előírás: 2000. évi XLIII. törvény VI. fejezet
44/2004. (IX. 16.) Ör.

¹³ A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő idevonatkozó előírás: 8/2002. (III. 22.) Köm-EüM rendelet

A területen belül úgy kell munkahelyet létesíteni, hogy teljesüljenek a munkavállalókat érő zajexpozícióra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelmények.

16.§ Védőterületek, védőtávolságok

- (1) A tervezési területen a szükséges közmű védőterületet, illetve biztonsági övezetet az aktuális szabvány¹⁴ szerint kell biztosítani.

17.§ Településrendezési kötelezések

- (1) A parkolók fásítását az OTÉK 42.§ (7) bekezdésében leírtak szerint, a várakozóhelyek területével arányos kiosztásban kell megoldani.
- (2) Régészeti lelőhely(ek) előfordulása és közelsége miatt a telkek kiosztása előtt régészeti próbafeltárását kell elvégeztetni.

18.§²

- (1)
- (2) A 895; 896;894/3; 894/4 hrsz-ú telkeken lévő épületekre csak állagmegóvási, felújítási engedélyt lehet kiadni.

19.§ Záró rendelkezések

- (1) Az építési szabályzathoz tartozó Szabályozási Tervet jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Mórahalom Város Képviselőtestületének Mórahalom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/1999. (VII. 1.) Kt. sz. rendelete 4/B § (2) bekezdésében (Mórahalom övezeti rendszere) az ipari gazdasági területre vonatkozó övezeti előírás az alábbiak szerint módosul: „Az Ipari gazdasági terület Gip-M (IG) építmény magassága 3-11.”
- (3) Mórahalom Város Képviselőtestületének Mórahalom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/1999. (VII. 1.) Kt. sz. rendelete 12 § (2) pontja az alábbiak szerint módosul: „Az ipari területen minimum 1200 m² területű telkek alakíthatóak ki, minimum 40 m szélességgel és minimum 75 m telekmélységgel.

² A címet és az (1) bekezdést hatályon kívül helyezte a 26/2007. (VIII. 30.) Ör

¹⁴ A szabályrendelet alkotásakor érvényben lévő idevonatkozó előírás:

MSZ 7048

A beépítés maximum 40 %. Az épületek szabadon állóan helyezhetők el maximum 11,00 m építménymagassággal és 15,00 m előkerttel. Oldalkertje az épület homlokzat magasságának fele, de min. 6,00 m”.

(4) Mórahalom Város Képviselőtestületének Mórahalom város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/1999. (VII. 1.) Kt. sz. rendelete 5 § (4.) bekezdését hatályon kívül helyezi.

(5) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Mórahalom, 2007. augusztus 30.

Dr. Szántó Mária sk.
Jegyző

Nógrádi Zoltán sk.
polgármester
