

**Nyergesújfalu Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
22/2001.(V.1.) sz. rendelete a Nyergesújfalu - ZOLTEK Rt. Melletti tervezett gazdasági  
terület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról**

Nyergesújfalu Város Képviselő-testülete a módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. 5 (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő rendeletét (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet területi hatálya

1. §

A jelen rendelet területi hatálya a Nyergesújfalu - ZOLTEK Rt. melletti tervezett gazdasági területre terjed ki, a szabályozási tervlap szerinti lehatárolással.

A rendelet alkalmazása

2. §

(1) Az 1. §-ban meghatározott területen belül területet felhasználni, építmény elhelyezésére építési telket, területet kialakítani, út- és egyéb közlekedési, közműhálózati és általában bármilyen építményt elhelyezni, valamint ilyen célokra építésügyi hatósági engedélyt adni csak a módosított 1997. évi LXXVIII. törvénynek (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletnek (OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági és szakhatósági előírásoknak, valamint a jelen rendeletnek megfelelően szabad.

(2) A rendeletet a szabályozási tervvel (a rendelet rajzi mellékletével) együtt kell alkalmazni.

Kitűzés

3.§

(1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határát). - a (kötelező) szabályozási vonalakat és szabályozási szélességeket, - a terület rendeltetését,
- az építési övezetet,
- a beépíthetőségre vonatkozó előírásokat.

(2) A kötelező érvényű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását ~ onja maya után.

(3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem emutett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

Helyi építési szabályzat

Beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa

4.§

Az 1. §-ban meghatározott terület a Nyergesújfalu településszerkezeti tervét megállapító 32/2001. (IV.24.) sz. Önkormányzati Határozat értelmében "beépítésre szánt területnek" minősül, a szabályozási tervlapon feltüntetett "beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határának" figyelembe vételével.

## Területfelhasználás

### 5.§

Az 1. §-ban meghatározott terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik: a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, b) közlekedési terület.

## Építmények elhelyezése

### 6.§

(1) A KG-SZ-40 /10,0-3000 építési övezetbe sorolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú (az OTÉK 19.§ (2) bek. szerinti) épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben kivételesen elhelyezhetők még az OTÉK 19.§ (3) bek. szerinti épületek (egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épület) az esetben, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát (OTÉK 31. § (2) bek.), továbbá az adott létesítmény ezen területen történő elhelyezéséhez az Önkormányzat illetékes bizottságainak javaslata alapján a képviselőtestület előzetesen hozzájárul.

(2) Az övezetben megengedett maximális szintterületi mutató: 1,5. (3) Az építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>.

(4) A tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan, a szabályozási terv szerinti építési határvonal (építési hely határa) által bezárt területen belül kell elhelyezni. A maximális építménymagasság 10,0 m lehet. Technológiai kémszer esetén - kivételként - ettől a beépített alapterület 20 %-ában eltérés engedélyezhető.

(5) Az építési telkek legnagyobb beépítettsége 40 % lehet. A területen terepszint alatti építmények elhelyezése engedélyezhető, a maximális beépíthetőség mértékéig.

(6) Az építési telkek területének minimum 30%-át zöldfelületként, ezen belül a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű (csak gyep) növényzet az előírt zöldfelületek legfeljebb egynegyedét boríthatja.

(7) A Sándor-patak melletti építési telek patakmal szomszédos határa - az élővízforrás védelme érdekében, valamint tájképi szempontból - fásítandó (illetve a patakmeder karbantartását nem gátló meglévő növényállomány megtartandó), a terven jelölt partmenti közterületi sávot mederfenntartás céljára kell kialakítani.

(8) A szabályozási tervlapon feltüntetett „beültetési kötelezettségű terület határa” mentén vizuális elválasztó, illetve lehatároló zóldsáv (fa + cserje) alakítandó ki.

(9) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül. A nem fedett parkolókat fásítani kell, az OTÉK 42. § (7) bekezdés előírása szerint.

(10) Amennyiben egy telepítendő létesítmény jellege azt indokolja (a tervezett funkció, illetve belső közlekedés, áruszállítás, építészeti kialakítás, stb. módja előzetesen problémásnak tűnik), a létesítményre és környezetére (az adott telephely területére) kiterjedően az Önkormányzat illetékes bizottságainak javaslata alapján a képviselőtestület - önkormányzati határozattal - elvi építési engedély megkérését írhatja elő.

(11) Az elvi építési engedélyezési tervdokumentációnak az építmények - jogszabályban meghatározott tartalmú - tervein kívül tartalmaznia kell:

a) a telephely egészének legalább 1:1000 méretarányú beépítési tervét, amely az építmények elhelyezésén kívül a parkolásra, a ki-beszállításra, a zöldfelületek kertészeti kialakítására, a közműellátás megoldására, valamint a környezetvédelmi előírások betartására is kiterjed,

b) a talaj teherbíróképességét, állékonyságát, a lehetséges/szükséges műszaki megoldásokat is meghatározó részletes talajmechanikai szakvéleményt, valamint

c) új építés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változtatással járó várható környezeti hatások vizsgálatát (ezen vizsgálati dokumentáció az engedélykérelemhez csatolandó).

### Közlekedési területek és létesítmények

#### 7.§

(1) A közlekedési területeket az 1:2000 méretarányú szabályozási terv tartalmazza.

(2) A közterületeken a közlekedéssel, közműellátással kapcsolatos építmények, valamint növényzet elhelyezése engedélyezhető.

(3) Közlekedési területen belül, bármit elhelyezni csak az illetékes közlekedési hatóság engedélyével szabad.

(4) A közúthálózat számára biztosítandó területek:

a) A 10. sz. főút jelenlegi nyomvonalán a szabályozási szélesség 40,0 m.

b) A feltáró út (05 hrsz.) szabályozási szélessége 16,0 m.

A feltáróút végénél tehergépkocsi fordulására alkalmas fordulót kell kialakítani.

(5) A közutak szabályozási szélességén belül csak a közút tartozékai, közművek és növényzet helyezhetők el.

(6) A feltáróút és a 10. sz. főút csatlakozásánál kanyarodó sávokkal kialakított csomópontot kell kiépíteni.

(7) Az egyes építési telkeken belül az OTEK előírásainak megfelelő mennyiségű parkolót ki kell alakítani.

### Közműellátás és közműlétesítmények

#### 8.§

(1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a 1231/1997./VII.18./ sz. kormányrendelet és a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. Védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

(2) A tervezési területen új létesítmény csak teljes közműellátás biztosítása esetén helyezhető el.

(3) Az új út nyitásánál a közművek egyidejű kiépítéséről - a terület előközművesítéséről - gondoskodni kell. Közműfektetésre a közös közműárkos közművesítés javasolt. A

közműparamétereket a terület maximális beépítésének a megvalósulása esetén várható távlati maximális igény alapján kell meghatározni.

(4) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani az engedélyezés során.

(5) A tervezési területen elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő. Új létesítmény elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha a zárt csatornahálózatra a rákötése megoldható. Közműpótló berendezések használata még átmenetileg sem engedélyezhető.

(6) A tervezési területen a gazdasági területről a kibocsájtott szennyvíz szennyezettsége a közcsatornába csak akkor vezethető, ha az az előírásoknak megfelelő összetételű. Ettől eltérő szennyezettségű vizet saját telken belül elő kell tisztítani.

(7) A területről a csapadékvizek zártszelvényű csatornákkal, illetve nyílt árkokkal vezethetők le, a tereprendezésnél a megfelelő lejtések és a szükséges nyelők kiépítésére fokozott figyelmet kell fordítani, hogy ne alakulhasson ki zápor esetén sem vízállásos terület.

(8) A burkolt felületekről - nagyobb parkolókból - lefolyó szénhidrogén szennyezésű csapadékvizeket benzin- és olajfogón keresztül lehet csak a csapadékcsatornába vezetni. A bevezetés előtt hordalékfogó alkalmazása szükséges.

(9) A tervezett villamosenergia (középfesz., kisépítési, közvilágítás) és a távközlési hálózat építményeit az utak fásítási lehetőségének biztosításával földkábelbe fektetve kell építeni, és ugyanígy kell eljárni a telephelyeken belül is.

(10) A tervezési terület vezetékes gázellátására középnyomású földgázhálózat építendő, telkenként gáznyomásszabályozók elhelyezéséről kell gondoskodni. A nyomásszabályozók esztétikus elhelyezését és szükséges védelmét biztosítani kell.

(11) A Sándor patak medre mentén mindkét oldalon min. 6 m széles fenntartó sávot kell biztosítani (lásd még a 9. § (2) bek. f) pontját).

(12) A 10. sz. főút mellett húzódó optikai kábel védelméről gondoskodni kell.

Nyergesújfalu, 2001. április 25.

Miskolczi József  
Polgármester

dr. Józó Antal  
jegyző