

A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási TerveAz adott **6008/13** HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:**Övezeti jel: Gip-1****Ipari gazdasági terület (Gip)**

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A területen az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el, az alábbi kötöttségekkel:
  - a) A területen csak olyan létesítményeket szabad elhelyezni, melyek a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.
  - b) Az ipari területen élelmiszer gyártása, csomagolása, valamint tűz- és robbanásveszélyes tevékenység csak a környezetre kiterjedő, a terhelések környezeti kölcsönhatás vizsgálata szerint folytatható, illetve engedélyezhető.
- (3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K-3000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság		12,0*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	<b>50</b>	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	25	%

\* a legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

A Gip jelű építési övezetben az építési telkekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5.

- (4) Építészeti - városképi követelmények:
  - a) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított (megtervezett) létesítmények telepíthetők.
  - b) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a 6- os számú főút, a forgalmi, illetve a határoló utak felé ne alárendelt homlokzattal jelenjenek meg.
  - c) A területen bódé, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.
  - d) Az utca felőli telekhatárokon csak minimum 30 cm magasságú tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú kerítés létesíthető.
  - e) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor fa telepítése számára területet kell biztosítani.
- (5) A lakóterületeken, vagy közvetlen szomszédságukban a környezetvédelmi követelményeket kielégítő, zavaró hatást nem keltő üzemek, üzemszerek helyükön maradhatnak.
- (6) A megengedettnél nagyobb mértékben környezetszennyező üzemek bővítéséhez építésügyi hatósági engedély csak abban az esetben adható, ha a fejlesztés kifejezetten a környezetszennyező hatás csökkentésére, vagy a munka- és környezetegészségügy, illetve az infrastruktúra színvonalának javítását célozza. Az üzemek akkor is bővíthetők, ha a bővítés a környezetet bizonyítottan javítja.
- (7) A meglévő nagyüzemek kisebb méretű üzemekké történő osztása esetén legalább telekalakítási terv készítenőd.
- (8) A szabályozási terven - az iparterületen belül jelölt véderdő sávokat (beültetési kötelezettség) az üzem köteles létesíteni az előírt szélességben. A telephelyek határai mentén - a telephely területén legalább 1 fasort nagy lombkoronát növesztő koros fa telepítésével kell létesíteni.
- (9) A személygépkocsi parkolást telken belül kell megoldani. A főbejárat közelében vendégparkolókat kell kialakítani. A parkolókat fásítani kell.
- (10) A telek oldalhatárán álló, vagy attól 3 m-en belül álló épület határfalán létesíthető nyílásokra vonatkozóan az OTÉK 37. § (4) pontja előírásait kell alkalmazni. Meglévő, fenti körülményeknek nem megfelelő épületnél- amennyiben telekhatár korrekcióval az oldalkert nem növelhető – a tűzrendészeti szakhatóság állásfoglalását kell kérni.
- (11) A már beépített telkeknél a zöldfelület legkisebb mértéke kialakult és nem csökkenthető az övezeti előírásokban rögzített mérték alá.

**Övezeti jel: KÖu-3****Közlekedési és közműterületek (KÖ)**

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 26 §-ában említett építmények helyezhetők el.
- (3) A területen építési területet vagy építési telket kialakítani és építményt elhelyezni az OTÉK 26. §-a előírásainak betartásával lehet.
- (4) A közlekedési területek és létesítmények szabályozási szélességeit a szabályozási tervlap ábrázolja. A közutak, közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (5) A közterületi utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén építményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (6) A szabályozási szélességen belül csak a közút, gyalogút, kerékpárút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (7) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (8) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjaiba eső meglévő épületeken végzendő mindennemű építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (9) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak láthatóságát ne akadályozzák. Új közlekedési terület ne károsítsa a meglévő növényesávot,

## A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási Terve

fásítást.

(10) A közúthálózat területbiztosítása:

a.) A településkörnyék úthálózata és kategóriája:

*A jelenlegi úthálózat:*

**KÖu-2** első- és másodrendű főutak:

6. sz. Budapest – Pécs – Barcsi főút (**K III. A**)

63. sz. Szekszárd – Székesfehérvári főút (**K IV. A**)

65. sz. Szekszárd – Tamási - Siófoki főút (**K IV. A**)

56. sz. Szekszárd – Mohácsi főút (**K IV. A**) **KÖu-3** belterületi forgalmi utak:

5112. sz. Dunaszentgyörgy - Szekszárdi összekötő út (**K V. A**) 5113. sz. Szekszárd – Decs – Várdombi összekötő út

(**K V. A**) 5114. sz. Ócsény – Szőlőhegyi összekötő út (**K V. A**).

51369. sz. Keselyősi bekötő út (**K V. A**)

*A folyamatban lévő és a tervezett úthálózati fejlesztések:*

**KÖu-1** autópályák

M6 – M56 sz. gyorsforgalmi út egyben a **V/C jelű Helsinki folyosó**

M9 gyorsforgalmi út (Szeged-Kaposvár)

b.) A városi úthálózat szerkezeti elemeinek felsorolása és kategóriája:

**KÖu-2** meglévő főutak:

56. sz. főút (Rákóczi út, Széchenyi út, Béri Balogh Ádám út) – **B IV. b. D.**

56. sz. tehermentesítő út (Szentmiklósi út, Pollack M. u., Tartsay Vilmos u.)

**B IV. b. C.**

tervezett főutak:

az M6 autópálya csomópontjának (1. változatban) városi kapcsolata belterületen – **B IV. b. C.**

az 56. sz. tehermentesítő út déli irányú folytatása – **B IV. b. C. KÖu-3** meglévő főutak:

5112. sz. Szekszárd – Tolnai ök. út (Palánki út) – **B IV. b. C.**

5113. sz. Szekszárd – Várdombi ök. út (Damjanich u.) – **B IV. b. C.**

Szent István tér – **B IV. b. D.** Hunyadi u. – **B IV. b. D.** Keselyősi út – **B IV.**

**b. C.**

**KÖu-4** meglévő gyűjtőutak:

**B V. c. D.** - Zrínyi u., Mészáros Lázár u., Holub József u. Bencze Ferenc u. Kapisztrán u. Nyár u. Mátyás kir. u. a vasúton belül, Kadarka u., Parászta u., Szt. László u., Flórián u., Garai tér, Bezerédj u., Mérey u., Körösi Cs. S. u., Újfalu I. u., Zöldkert u., Bartina u., Remete u., Kerekhegy u., Tolnay Lajos u., Babits M. u., Puskás Tivadar u., Munkácsy M. u., Alisca u., Május 1. u., Csatári u., Sárköz u., Csap u., Otthon u., Árnyas u., Kecskés F. u., Wesselényi u., Szövetség u.

**B V. c. C.** - Sport u., Mátyás kir. u. a vasúton kívül.

tervezett gyűjtő utak:

**F B V. c. D.** - Felső városi gyűjtőút, Bencze Ferenc utca déli folytatása, Parásztai-Séd melletti új gyűjtőút, Epreskert utca folytatása, Sárviz utca folytatása, Szilfa körüli terület gyűjtőútjai.

**KÖu-5** kiszolgáló utak - a város lakóutcái

Az utak szabályozási szélessége kialakult, illetve 8-16 m szélességben tervezett a SZT-ben ábrázoltak, valamint a mintakeresztszelvények szerint.

(11) Vasúti közlekedés (**KÖK**)

a.) A vasút meglévő területeit és fejlesztési szükségletét a szabályozási terv tartalmazza.

A vasút védőtávolságán belüli fejlesztések esetén a MÁV hozzájárulását be kell szerezni.

b.) A vasúti területen belül kizárólag a pálya és kereskedelmi vasút üzemeltetéséhez, működtetéséhez elsődlegesen szükséges létesítmények (vágányok, energiaellátási létesítmények, üzemi-utasforgalmi épületek, szolgálati lakások) helyezhetők el.

c.) A közforgalmú vasútvonal szélső vágánytengelyétől 50m-es védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak az illetékes hatóság engedélyével lehet.

(12) Parkolás (KÖ-P):

- A szabályozási terven jelölt parkolókat meg kell tartani, illetve helyüket biztosítani kell.

- Új létesítmény elhelyezésekor az OTÉK továbbá a HÉSZ előírásainak megfelelő számú parkolóhelyet kell kialakítani.

(13) A gyalogos közlekedés számára beépített területen legalább az út egyik oldalán járda építendő, ha erre nincs lehetőség a közúti forgalom lassítását forgalomcsillapító létesítményekkel kell megoldani (sebesség-csökkentő borda beépítése, illetve sáv-elhúzás).

### A földrészlet vagy annak egy bizonyos része "B" hidrogeológiai védőterület területén belül fekszik!

#### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE, ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 16. §

##### Közös előírások

(1) Az OTÉK 7. § (3) -(5) bekezdéseiben előírt építési övezeti / övezeti jellemzők helyi értelmezése és használata:

a) **A kialakítható legkisebb telekterület-méret:**

a.a. Az építési övezetben - a telekalakításról szóló jogszabályok szerinti újonnan kialakítandó építési telek legkisebb területe, amely méret értelemszerűen a telekalakítással érintett (visszamaradó) - telkekre is érvényesítendő.

a.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

- „**K**” **jelű** építési övezetben új telek nem alakítható ki, de

telekhatárrendezés végezhető,

- ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak,

akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők, és ha a telkekre

vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

## A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási Terve

### b) A beépítési mód (építési hely):

- b.a. Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsó kert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
- b.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
- „**K**” **jelű** építési övezetben a beépítési mód nem módosítható,
  - ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
  - „**lk**” (**O, SZ, Z**) - az övezetben az előírt beépítési mód alkalmazandó, - „**OSZ**” (**SZ/O, Z, Z/O**) - az övezetben az előírt beépítési mód alternatív megoldásként választható, de csak az övezetre egységes érvénnyel,

### c) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság:

- c.a. A megengedett legnagyobb építménymagasság értéke
- sík terep (az építési hely 15 % alatti lejtése) esetén nem lépheti át az építmény sem a közterület felé néző, sem a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága,
  - lejtős terep (az építési hely 15 % feletti lejtése) esetén a homlokzatmagasságot az OTÉK szerint kell megállapítani.
- c.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
- „**K**” **jelű** övezetben az építménymagasság kialakult, új épület létesítése esetén az illeszkedés szabályai érvényesítendőek,
  - ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja a az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni,
  - „**K-7,5**” - az övezetben az építménymagasság a kialakult - mértékadó - méret és adott méret között változhat, a különböző építési övezetek határán elhelyezkedő telkeken a városkép harmonikus kialakítása érdekében - különösen zárt sorú beépítés esetén - az alábbi eljárás alkalmazandó:
    - vagy a beépítés a telepítési távolsággal marad el az övezeti határtól, vagy a nagyobb építménymagasságú övezetben létesíthető épület utcai homlokzatmagassága csökkentendő. Az építési övezeti határon csatlakozó épületek közötti utcai homlokzatmagasság- különbség maximálisan 1,5 m lehet. E homlokzatmagassági érték az övezeti határtól számítottan az övezetben előírt építménymagasság mértékéig alkalmazandó.

### d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:

- d.a. Az egyes építési telkek beépítettségét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.
- d.b. Az építési övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
- „**K**” **jelű** övezetben a beépítettség nem változtatható,
  - ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,

### e) A zöldfelület legkisebb mértéke:

- e.a. Az egyes építési telkek zöldfelületének legkisebb mértékét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani, - az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével.
- e.c. Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
- „**K**” **jelű** övezetben a zöldfelület nem változtatható.

(2) Az OTÉK 7. § (3) -(5) bek.-ben valamint a HÉSZ-ben foglalt követelmények közül a város területén egységesen érvényesítendő övezeti előírások:

#### a) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke:

(OTÉK 8. § minősítése szerint):

- A város beépítésre szánt területeinek **belterületi** építési övezeteiben az egyes építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- A város beépítésre szánt területeinek **nem belterületi** építési övezeteiben az egyes építési telkek csak részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- A város **beépítésre nem szánt** területein az építés hiányos közművesítettség esetén is engedélyezhető. Ezekon a helyeken a hiányzó

A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási Terve

közművet közműpótló létesítményekkel/berendezésekkel kell helyettesíteni.

**b) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek:**

- A határértékeket a HÉSZ 37. §. előírásai szerint kell meghatározni.

**c) A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:**

- Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket, valamint a szomszéd telkek beépíthetőségét nem akadályozza.

**d) A felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása:**

- A város egyes sajátos rendeltetésű övezeteiben meghatározott létesítmények illetve meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
- Sajátos rendeltetésű övezetek:
  - **Az „-M” jelű építési övezet:** Az övezet a város szempontjából kiemelkedően fontos, hagyományosan az adott települési helyhez kötődő, illetve arra kijelölt - meghatározott rendeltetésű létesítmények területeit foglalja magában. Az övezet területein csak a tervben meghatározott rendeltetésű létesítmény építményei helyezhetők el - az övezeti és egyéb tervi előírások keretei között, az adott létesítményre vonatkozó sajátos követelményeknek megfelelően.
  - A főforgalmi és forgalmi utak mentén elő kell segíteni a lakóépületek funkcióváltását, a zajra kevésbé érzékeny intézmények, kisipari és szolgáltató tevékenységek telepítését. A meglévő és új épületeknél is figyelemmel kell lenni a zajvédelmi szempontok érvényesítésére az épületen belüli funkciók elhelyezésénél és az épülethomlokzatok kialakításánál.
  - A „-C” jelű építési övezet: az övezet az adott területegységhez tartozó garázstömböket foglalja magában.

**e) Porta épület:**

Porta épület beépítésre szánt területfelhasználási egységek telkein az előkertben is létesíthető.