

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

17. § (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterületen az OTÉK 11. § (2)–(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el.

(3) A nagyvárosias lakóterületek a város un. **telepszerű, többszintes** beépítésű lakótelepeit foglalja magában.

(4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

Ln-3 jelű építési övezet (többszintes lakóépület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	m
A beépítési mód		szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság		K – 16,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K – 60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K – 20	%

(5) *

(6) *

(7) * Lakásszám növelése esetén a telektömbben a parkolás igény, valamint a lakásonkénti 10 m²/lakás zöldfelület biztosítandó.

(8)

Közös előírások

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

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

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

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

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

ba) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert 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.

bb) 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,

– *

- „**Ikr**” (**O, SZ, Z**) – az övezetben az előírt beépítési mód alkalmazandó,
- „**O/SZ**” (**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:**

ca) 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.

cb) 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 zártosurú 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:

da) Az egyes építési telkek beépítettségét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

db) 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 telkeknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,

e) A zöldfelület legkisebb mértéke:

ea) Az egyes építési telkek zöldfelületének legkisebb mértékét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani, – az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

eb) *

ec) 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) *

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 építéshidrologiai, 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 „-G” 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.

(3) * Jelen szabályozási terv jóváhagyása előtt az 1995. évi ÁRT szabályozási tervének alapján megkötött belterületbe csatolási megállapodással érintett telkek a megállapodások szerint rögzített feltételekkel vonhatók belterületbe.