

A Szekszárd Város **Helyi Építési SZ**abályzata és Szabályozási TerveAz adott **01653/3** HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:**Övezeti jel: Gksz-4****Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 19. §-ában megnevezett építmények helyezhetők el, az alábbi köztéttségekkel:
 - 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) Telekalakítás:
Az egyes telektömbökre – amennyiben a tervezett beruházás a tömb teljes területét nem veszi igénybe, függetlenül a kialakuló telkek számától – kétlépcsős telekalakítási engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (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 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. Az utca felőli telekhatárokon csak minimum 30 cm magasságú tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú kerítés létesíthető.
 - d) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárás tűrő fa telepítése számára területet kell biztosítani.
- (5) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gksz-4 jelű építési övezet (rehabilitációs terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K*	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K*	m
A beépítési mód	-	szabadonálló, oldalhatáron álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K – 9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

A **Gksz** jelű építési övezetben az építési telkekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,0.

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

A földrészlet vagy annak egy bizonyos része tervezett belterületen 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 telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
 - b) **A beépítési mód (építési hely):**

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

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, - „**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:**

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 érvényesítendő, de 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.

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

(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. Ezekben a helyeken a hiányzó 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 „-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.