

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

Az adott **12142/9** HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

**Övezeti jel: Má**

## Mezőgazdasági területek (M)

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.
- (2) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok és az önkormányzat egyetértésével, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szerkezeti terv módosításával sorolható.
- (3) A turisztikai hasznosítás céljára szolgáló létesítményekre csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás lefolytatása alapján adható építési engedély.
- (4) A termőföldön történő építmény létesítéséhez az 1994. évi LV. tv. 70. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében a földhasználonak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.
  - a) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével lehet felhasználni.
  - b) Az igénybevételt az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.
  - c) A beépítésre szánt területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.
  - d) Hatósági engedéllyel lehet külterületi földet belterületbe vonni.
  - e) A termőföld más célú hasznosítását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi.
- (5) Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62. § (4) bekezdésének b) pontja és a 69. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében.
- (6) A város mezőgazdasági területe – építési szempontból – az alábbi területegységekre tagolódik:
  - a) **M0** jelű mezőgazdasági terület nem beépíthető terület. A privatizáció során a kialakult földrészletek az övezetben tovább nem oszthatók.
  - b) **Má** - általános mezőgazdasági terület, az alapfunkciót nem korlátozza környezet- tájvédelem, ökológiai érdek.
  - c) **Mgy** – korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai értékek is jelentősek, extenzív művelődési módú. A terület földrészein a legeltetéses állattartást, a pihenést, a testedzést, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
  - d) **Mk** - kertés mezőgazdasági területek (a volt zártkerti gyümölcsös és szőlő területek), melyen belül szőlőművelés, kiskertés gazdálkodás folytatható.  
Az **Mk-CI** és **Mk-CII** szőlőművelési ágban nyilvántartott földrészletek művelési ága csak az illetékes hegyközség javaslata alapján, a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal kirendeltségének engedélyével változtatható meg.
  - e) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
- (7) A mezőgazdasági területen az építés az OTÉK 29. § (3) – (4) bekezdéseiben foglalt előírások keretei között az alábbi kötöttségekkel történhet:

Mk	Má/Mgy	
720	10 000	m <sup>2</sup> -t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad. Rendezett terepszint alatti pince és növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető
720-1 500	10 000-100 000	m <sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el
1 500	100 000	m <sup>2</sup> -t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

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

10 000	200 000	m <sup>2</sup> , telekterület felett <b>lakóépület</b> helyezhető el – <b>szőlő-, gyümölcsös- és kertművelési ág esetén</b> - úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
10 000	500 000	m <sup>2</sup> , telekterület felett <b>lakóépület</b> helyezhető el - <b>egyéb művelési ág esetén</b> - úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(8) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:

- OTÉK 29. § 5. pontja szerint a mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az
- A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
- A 3%-os beépíthetőség a birtoktestet alkotó földrészletekre külön-külön vonatkozik.
- A beépíthetőség alapján kiszámított épületeket a birtokközpont, vagy indokolt esetben kiegészítő központ telkén is el lehet helyezni, ha
  - a telek területe a minimális 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri,
  - a létesítmény nincs a szomszédos telekre korlátozó hatással,
  - a beépítettség a 45%-ot nem haladja meg.
- A birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához előzetes elvi építési engedélyt kell kérni.
- Szőlőművelésű mezőgazdasági területen a birtokközpontban idegenforgalmi funkciójú (szállás, vendéglátás, rekreáció) épület elhelyezhető. Az épületek engedélyezési eljárása előtt az önkormányzati főépítési tervtanács véleményét be kell szerezni.

(9) Az **Má, Mgy** jelű területen a gazdasági épületekre vonatkozó előírások:

- a) A telken létesítendő épületek legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
- b) A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az építési hatóság és a tervező kérheti az önkormányzati főépítész állásfoglalását.
- c) A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítő helyre kell szállítani.
- d) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- e) A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.
- f) <sup>59</sup>Pince, kerítés, támfal:
  - Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie. A pince közterület, vagy a szomszédos telek alá nem nyúlhat, illetve azt maximum 1 m-re közelítheti meg.
  - Kerítés a dűlőút tengelyétől minimum 6 m-re helyezhető el. A kerítés anyaga fa, vagy drótfonat lehet, élősövény létesíthető.
  - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.

(10) A "kertövezet" a szabályozási terven MK jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület.

Az **Mk** jelű területekre vonatkozó külön előírások:

- a) A területen a családi szükséglet mértékét meghaladó állattartására szolgáló építmény nem építhető. Ettől eltérni az állatok tartásáról szóló 23/2003.(XII.3.) szekszárdi ör. 12. §-ában foglaltak szerint lehet.
- b) A területen minimum 1500 m<sup>2</sup>-es, minimum 20 m-nél szélesebb közútról vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki.
- c) A 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleteken egy, a 3%-os beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt alakítható ki. A gazdasági

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

épület földszintes, legfeljebb 4,50 m-es építménymagasságú – lejtős terepen a lejtő felől maximum 6,0 m homlokzatmagasságú – lehet. Az épület tetőtere beépíthető.

- d) A 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó földrészleten az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az építési hatóság és a tervező kérheti az önkormányzati főépítész állásfoglalását.
- e) Az épületek a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re, - szabadonálló beépítési mód szerint helyezhetők el.
- f) Pince, kerítés, támfal:
- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie. A pince közterület, vagy a szomszédos telek alá nem nyúlhat, illetve azt maximum 1 m-re közelítheti meg.
  - Kerítés a dűlőút tengelyétől minimum 6 m-re helyezhető el. A kerítés anyaga fa, vagy drótfonat lehet, élősvévény létesíthető.
  - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.
- (11) A meglévő - és a fenti szabályok szerint nem beépíthetőnek minősülő - beépített ingatlanok felújíthatók, korszerűsíthetők illetve a már meglévő rendeltetésének megfelelő célra használhatók.

**A földrészlet vagy annak egy bizonyos része tájképvédelmi övezet határán belül fekszik!**

**A földrészlet vagy annak egy bizonyos része beépítés szempontjából kedvezőtlen területen 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 telekméret - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthető, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

**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, - „**O/SZ**” (**SZ/O, Z, Z/O**) - az övezetben az előírt

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

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

- 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                     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 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.