

A Szekszárd Város Helyi Építési SZabályzata és Szabályozási Terve

Az adott **5794/14** HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel: Lke-1.5

Kertvárosias lakóterületek (Lke)

- (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 13. § (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:
3.1. Lke-1 jelű építési övezet, mely a kialakult hagyományos családi, csoport- és társasházak lakóövezeteket foglalja magában. E területek kialakult karaktere megőrzendő. Az övezetbe az alábbi alövezet tartozik:

Lke-1.5. jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 900	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	K – oldalhatáron álló szabadonálló ikres	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	K – 30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	K – 50	%

Az övezetben új építés esetén legfeljebb 4 lakás helyezhető el. Meglévő épületen belül - rendeltetésváltás esetén - alakítható ki legfeljebb 6 lakás.

Az övezetre vonatkozó előírások:

- a.) Telekalakítás: Az építési övezetekben a hagyományosan kialakult telekszerkezet megtartandó, telekhatár módosítás az övezeti előírások keretei között lehetséges. Az övezetben maximum 2 telek vonható össze.
- b.) Beépítési mód, építési hely:
 - Az övezetekben az épületeket a kialakult – utcavonalas, illetve előkertes – módon kell elhelyezni. Új beépítés esetén a főépítész előzetes véleményét ki kell kérni.
 - Tömegalakítás:
 - Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület építészeti értékeinek továbbfejlesztését úgy kell végrehajtani, hogy a megváltozó körülmények újból építészeti egységet képezzenek szűkebb és tágabb környezetükkel.
 - A lapostetős épületekre tető illetve tetőépítmény építhető – a területen az azonos jellegük alapján összetartozó épületcsoportra egységesen – kétlépcsős építési engedélyezési eljárás alapján.
- c.) Utcai kerítés: Az utcáfronton a környezetben kialakult módon kerítés létesítendő - hagyományos anyagokból - 1,8-2,2 m magassággal.

- (4) A szabályozási terven jelölt közvetlenül belterülethez csatlakozó – úttal, közművekkel rendelkező – nem szőlőművelési ágba tartozó ingatlanok a belterületbe csatlakozhatnak.
- (5) Az építési területre megengedett legnagyobb szintterület mutat 0,6.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE, ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

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):

b.a. 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.

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,
- „**lkr**” (**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 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

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

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. 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 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:

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

- **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.