

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 9085/1 (I/1). számú telekrészről (1664 m ² 81%)	2024. 03. 22.
-		-



ÉRVÉNYESSEG:

1. § (1) A rendelet hatálya jelen rendelet 3/a - Érvényesség tervlapja - szerinti területre terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, továbbá a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak a jelen rendelet alapján lehet.

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének 12/2018. (V.11.) önkormányzati rendelete a Szolnoki Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről

Módosította: 27/2018. (XII.5.), 8/2019.(III.4.), 17/2019. (VI.3.), 23/2019. (IX.26.), 24/2019. (X.3.) önkormányzati rendelete, Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesterének 20/2020.(XII.8.) önkormányzati rendelete, 23/2021.(VII.19.) önkormányzati rendelet, 7/2022. (II.24.) önkormányzati rendelet, 22/2023. (IX.7.) önkormányzati rendelet

BELTERÜLET-KÜLTERÜLET:

Belterület.

KÖZTERÜLET-NEMKÖZTERÜLET:

Nem közterület (tervezett, illetve meglévő).

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:

Ln-20-05550

1. Rendeltetési előírások (SZÉSZ 34.§):

Nagyvárosias lakó építési övezet. Ennek megfelelően

-- A terület jellemzően sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

-- A területen az OTÉK 32.§ szerinti építményeken túlmenően, az OTÉK 11. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

-- A területeken kulturális, közösségi szórakoztató sport rendeltetésű épületek és létesítmények csak akkor helyezhetők el, ha a rendeltetést befogadó telek lakótelek felőli határán a háromszintes növénytelepítés 10 m széles sávban biztosítható.

2. Építési előírások

2.1 Építési karakter: kialakult vegyes (SZÉSZ 51. § (1), (3), 53. §): Ennek megfelelően

-- Előkert: szükségességét és méretét a kialakult adottságok figyelembevételével kell meghatározni,

-- Melléképület nem építhető.

-- Melléképítmények közül elhelyezhető:

- terepszint alatti építmény,

- közmű becsatlakozási műtárgy,

- hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m magasságig,

- önálló -- épülettől különálló -- kirakatszekrény,

- kerti építmény,

- építménynek minősülő szabadonálló antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

-- Újonnan épületek csak teljes közmű kiépítése esetén helyezhetők el.

-- Az OTÉK szerinti gépjármű-elhelyezési kötelezettség 50 %-át kell a telken belül biztosítani, de lakóépületeknél minden lakás után legalább egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségről kell telken belül gondoskodni.

2.2 Beépítési mód és az újonnan kialakítható, illetve telektrendezéssel kialakítható építési telek méretei: (SZÉSZ 57-58. §)

-- beépítési mód adottságoktól figyelembevételével szabadonálló - általános, vagy zárt sorú lehet.

-- telekterület: legalább 720 m²,

-- telekszélesség, az adottság szerinti beépítési módtól függően:

- szabadonálló általános beépítési mód esetén:

• közbenső teleknél legalább 14 m,

• sarokteleknél legalább 16 m,

- zárt sorú beépítési mód esetén:

• közbenső teleknél legalább 10 m,

• sarokteleknél legalább 12 m,

-- telekmélység legalább 25 m.

2.3 A beépítettség és zöldfelületi fedettség mértéke (SZÉSZ 60-61. §)

-- legnagyobb megengedett beépítettség: 40%

-- előírt legkisebb zöldfelületi fedettség: 45%

2.4 Épületmagasság: (SZÉSZ 62. §) kialakult, adottságtól függő.

SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK:

- (1) A telken a C6 jelű Botár I. úti területre vonatkozó sajátos előírásokat is meg kell tartani.
- (2) A területre vonatkozó előírások a SZÉSZ 128.§ szerint:
- "A 120. § (1) bekezdésben lehatárolt területre vonatkozó egyéb sajátos előírások az alábbiak:
- (1) A szabályozási tervlapon jelöltek szerint kialakított építési telkek tovább nem oszthatók, de összevonhatók.
- (2) Amennyiben különböző mértékben beépíthető telkek összevonására kerül sor, vagy az összevonásából származtatható telkek kerül kialakításra az eredetileg tervezett mértékig építhető be.
- (3) A távhő vezetékekkel érintett telket, az azon lévő távhő-vezeték üzemeltetését és karbantartását biztosító szolgalmi jog kikötésével kell kialakítani.
- (4) A meglévő épületek a jelenlegi homlokzati síkok megtartásával építhetők át, ill. újíthatók fel.
- (5) A Széchenyi körút melletti telkeken lakások építése csak fokozott hanggátlású épületszerkezeteket kell alkalmazni.
- (6) A Széchenyi körút melletti épületekben a személtartályt épületen belül vagy belső udvarban, a gyalogos forgalmat nem zavaró, takart módon kell elhelyezni."

A hatályos településképzédelmi rendelet előírásait is figyelembe kell venni!

AZ ÉPÍTÉS ÉS TELEKALKITÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI:

28. § (1) Ha a tervezett szabályozási vonal meglévő épületen keresztül halad, és
- a) az épület lakóépület, és amennyiben az önkormányzat nem kívánja az épületet kisajátítani, akkor a meglévő lakóépület közterületi kontúrját kell szabályozási vonalnak tekinteni. A szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépületet nem kell elbontani, az felújítható. Amennyiben a meglévő lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási tervlap szerinti szabályozási vonalat kell telekhatárként kialakítani, és ettől a vonaltól mért előkertben belül épület nem helyezhető el;
- b) a meglévő épületbővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertben nem eshet.
- (2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlan tulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül önkormányzatának tulajdonába adja, és felajánlását az önkormányzat elfogadja,
- a) akkor az építési telkek megengedett beépítettsége az eredeti telek területe alapján számítható.
- b) akkor a telek megoszthatóságánál és rendezésénél, az eredeti telekméretet lehet figyelembe venni.
- (3) A 4-es és 5-ös építési karakterű építési övezetben, ha az egyedi telek területe az építési övezetben előírt legkisebb telekterület kétszeresét meghaladja, akkor a beépítési % számításánál a kétszeres telekterület feletti telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.
- (4) Ha a telek területe,
- a) a kialakult állapot;
- b) vagy a tervezett szabályozási vonal miatt az építési övezetben előírt legkisebb telekterületnél kisebb,
- az építési övezetben meghatározott épületekkel beépíthető, amennyiben az egyéb országos és jelen rendelet szerinti előírások betarthatók.
- (5) Ha a telek a tervezett szabályozási vonal miatt kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekterületnél, a telekrendezés végrehajtható.
29. § (1) Újonnan nyúlványos telek nem alakítható ki, ha a telek nagysága nem éri el az építési előírásokban meghatározott minimális teleknagyság háromszorosát
- (2) A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
- a) A terepszint alatti építmények területe a telkekre vonatkozó beépítettségi értéket legfeljebb kétszeresen haladhatja meg. A Szabályozási Terv egyes területeken ettől eltérően is rendelkezhet.
- b) A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál az OTÉK 5. melléklet szerint vehetők figyelembe.
30. § (1) A közterület felőli homlokzaton (homlokzatokon) sem haladhatja meg az épület homlokzatmagassága az előírt épületmagasság felső értékét.
- (2) Zárt sorú beépítés esetén:
- b) második önálló nem melléképület mindaddig nem helyezhető el, míg az utcavonalon elhelyezett épület épületmagassága az építési előírás épületmagasságára vonatkozó alsó értéket nem éri el.
- (4) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik - kivéve a vegyes karakterű építési övezetekbe sorolt telkek közterület felőli határát - kötelező építési vonalnak kell tekinteni.
- (5) Az épület utcai homlokzata 1/2 hosszán a telekirányban visszaléphet a kötelező építési vonaltól.
- (6) A szabadonálló beépítési módnál az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m.
31. § (1) Az önálló melléképületek épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- (2) Amennyiben a kialakult helyzet indokolja és az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint a közérdeket nem sérti, akkor a szomszédos telkeken az építmények közötti legkisebb telepítési távolság az I-III. tűzállósági fokozatú - nem éghető anyagú, külső térlehatároló szerkezeti falazatú, burkolatú, illetve héjazatú - épületeknél

- a) 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások az OTÉK 37. § (4) bekezdés szerinti méreteknél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület magassága az OTÉK 37. § (4) bekezdés szerinti nyílásos homlokzatú épület magasságát nem haladja meg.
- b) az épületek között előírt telepítési távolságot nem kell tartani, ha a magasabb átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra.
- (3) A 3-as karakterű építési övezetben, ha a beépítési mód zárt sorú, a hátsó telekhatár mentén önálló garázsépület elhelyezhető.
- (4) 1-es és 3-as építési karakterű építési övezetben, az utcai telekhatáron,
- a) ha a telek szélessége 16 m vagy az alatti csak egy
- b) ha a telek szélessége 16 m feletti két garázskapu, illetve gépkocsi behajtó nyitható.
- (5) 4-es és 5-ös karakterű építési övezetben, az utcai telekhatáron csak egy gépkocsi behajtó nyitható.
- (6) a) Minden kialakult építési kategóriába sorolt kisvárosias lakó, intézményi és településközponti terület építési övezetébe tartozó saroktelek, illetve átmenő telek esetén, ahol
- aa) a besorolás 1-es, illetve 3-as jelű városépítési karakter (belvárosi, illetve városi-zárt),
- ab) a beépítési mód zárt sorú,
- ac) a beépítési kötelezettség mindkét utcavonalon zárt sorú
- a beépítettség elérheti a 75%-ot, függetlenül a beépítési kód előírásától.
- b) Minden nem kialakult építési kategóriába sorolt kisvárosias lakó, intézményi és településközponti terület építési övezetbe tartozó saroktelek, illetve átmenő telek esetén, ahol
- ba) a besorolás 1-es, illetve 3-as jelű városépítési karakter (belvárosi, illetve városi-zárt)
- bb) a beépítési mód zárt sorú,
- bc) a beépítési kötelezettség mindkét utcavonalon zárt sorú és
- bd) a telek területe 1000 m², vagy annál kisebb
- a beépítettség elérheti a 75%-ot, függetlenül a beépítési kód előírásától.
- (7) A vasút 100 m-es zajvédő sávjába eső épületek nyílászáróit 3 rétegű zajvédő szerkezettel kell kialakítani.

FELÜLETEK



- I. rendű közlekedési célú közterület (gyűjtő és forgalmi utak)
- II. rendű közlekedési célú közterület (tekintetbe véve a belterületen és külterületen beépítésre szánt területen)
- Vasúttérület
- I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (EV, EK)
- Gazdasági rendeltetésű erdő
- I. rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízmeder
- I. rendű vízgazdálkodási célú közterület - árvízvédelmi kötés III. vízbeszerzési terület
- II. rendű nem közlekedési célú közterület, közpark (csak belterületen és külterületen beépítésre szánt területen)
- Telken belüli beépítési kötelezettség, ha fasort meghaladó kiterjedésű
- Építési hely
- Tömbbelsőben lévő építési korlátozás
- Lakótelepi közpark



- Védő és korlátozási területek összességének területe nem közterület (ha országos előírásokból következik, nem települési döntés színe), felzárni víz, közutak, országos közutak, közös létesítmény, repülőtér, vasút, HM védőterülete, természetvédelmi korlátozás és integrált sérülési kockázati terület)



- Fekadó és szivárgó vizek elleni védelem (110m az árvíz védekvonalától)



- Korlátozott használatú halászi mezőgazdasági övezet



- Víz látványvédelmi korlátozás területe és határa

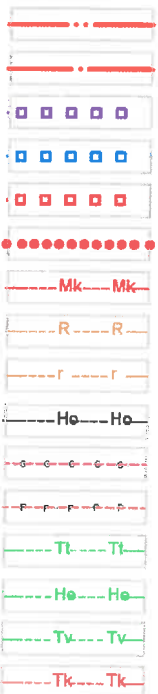


- Műemlék épület telke



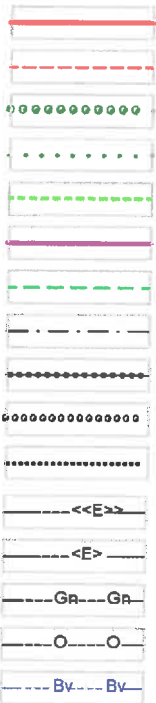
- Helyi védelem alatt álló épület III. objektum

HATÁRVONALAK



- Tervezett belterületi határ
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos előírású terület határa
- Árvízmentesítés építési terület határa
- Változtatási terület határa (szabályozási terv készülő)
- Építési övezetek határa III. övezetek határa
- Műemlék környezet határa
- Nyitvántartott régészeti lelőhely határa
- Régészeti érdekű terület
- Honvédségi gyakorlóter határa
- Jelentős közhasználatú szint alatti gépjárműparkoló (mélygarázs)
- Jelentős közhasználatú gépjárműparkoló
- Nemzetközi - és nemzeti természetvédelmi övezet területének határa (Natura2000, Központi-Tisza Nemzeti Park, nemzeti ökológiai hálózati elem érintett terület, természetvédelmi terület)
- Helyi természetvédelmi terület határa
- Téjekpéldálm terület határa
- Településképvédelmi terület határa

VONALAK



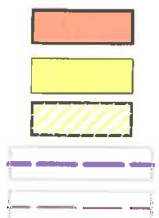
- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett kötelező telekhatár
- Védendő fák, fasorok
- Telken belüli kötelező fásítás
- Köztérű fásítás
- Építési vonal
- Érték határa
- Gépjárműút tengelye
- Vegyes használatú út tengelye
- Kerékpárút tengelye
- Gyalogút
- Elektromos alaphálózat
- Elektromos elosztóhálózat
- Nagynyomású gázvezeték
- Termékvezeték
- Balvízzel veszélyeztetett terület határa

FÖLDHIVATALI ÉS TÁJÉKOZTATÓ ALAPTERKÉPI ELEMÉK



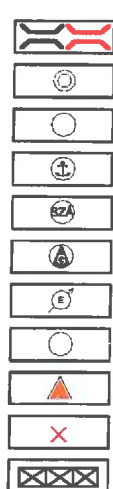
- Meglévő közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ

IRÁNYADÓ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



- A területre a szabályozási terv nem érvényes, az illetékes szabályait kell alkalmazni
- Közhasználat elő nem zárt terület
- Magánút
- Irányadó szabályozási vonal (változtatási területen belül)
- Irányadó telekhatár (javasolt telekhatár)

PONTSZERŰ ILL. JELKÉPES ELEMÉK



- Meglévő/tervezett híd
- Körforgalmú csomópont
- Parkoló helye
- Kikötő
- Szennyvíztisztító helye
- Gáznyomásszabályozó
- Transzformátor helye
- Helyi védett kisméhek
- Kunhalom
- Magszűntető jel
- Árkád