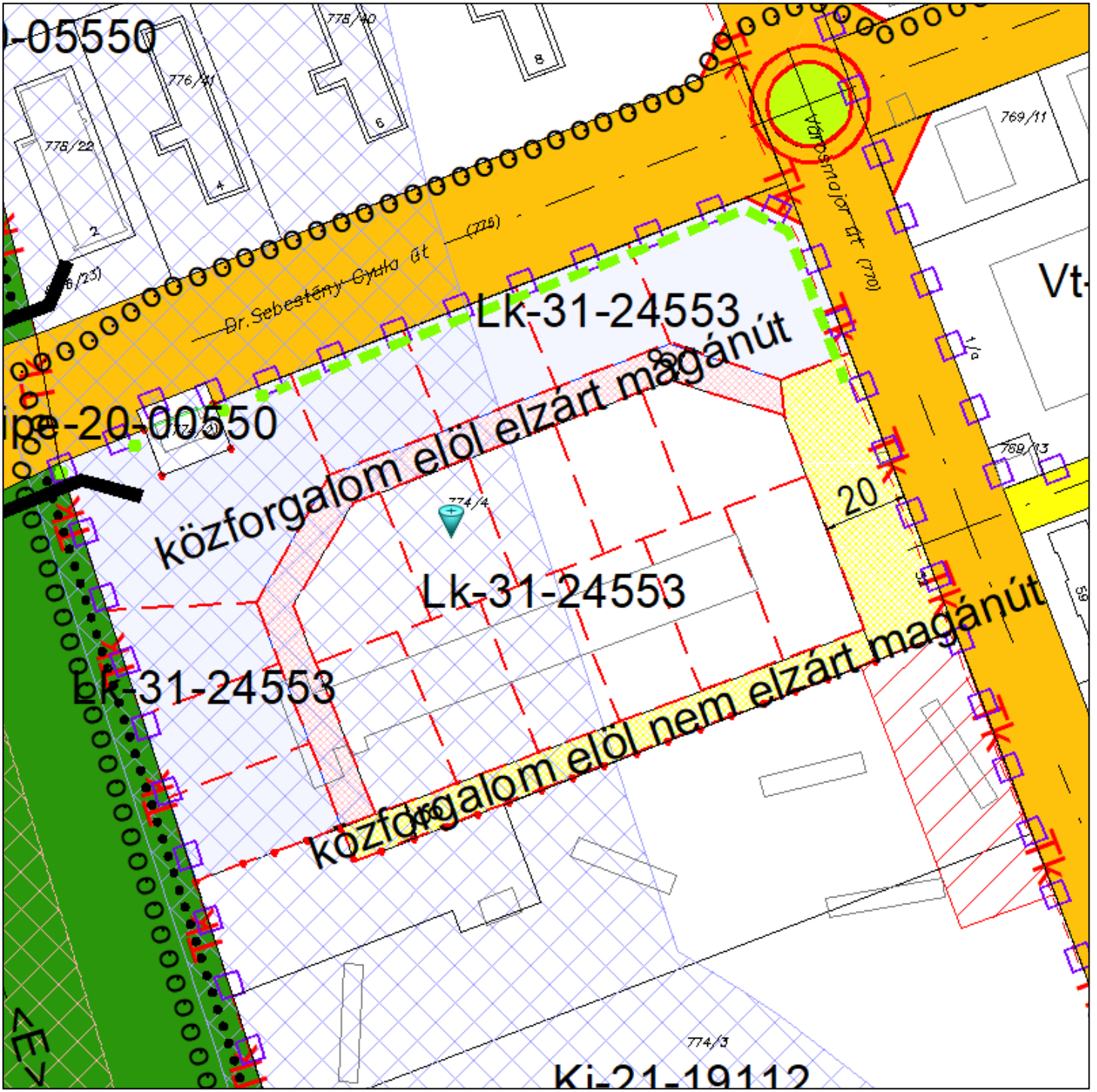
i.sz.:	HITELES telekinformáció a(z) 774/3 (/1). számú telekrészről(7867 m^2) 1.oldal	2020.03.18.
Kérelmező: DR. TÓTA Ügyvédi Iroda		Ügyintéző: Pataki Ferenc



ÉRVÉNYESSÉG:

Területet használni, telket alakítani, azon építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Szolnok Megyei Jogú Város (a továbbiakban: város) közigazgatási területére.
(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak a Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a 12/2018.(V.11.) önkormányzati rendelete alapján szabad.

BELTERÜLET-KÜLTERÜLET:

Belterület.

KÖZTERÜLET-NEMKÖZTERÜLET:

Nem közterület (tervezett, illetve meglévő).

KÖZCÉLÚ ÉPÍTÉSZETI ÉS TELEKALAKÍTÁSI TILALOM,TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL MIATTI KORLÁTOZÁS:

(1) A telek tervezett szabályozási vonal miatt korlátozás alá esik
(2) A SZÉSZ 19. § (1) bekezdés előírásai szerint:
„(1) Tervezett szabályozási vonal miatti korlátozás területén a szabályozási tervlapon jelölt telkek érintett részein a SZÉSZ 32.§ (1) és (2) bekezdés előírásai szerint lehet építési tevékenységet folytatni.”
(3) A SZÉSZ 32.§ (1)-(2) bekezdés előírásai:

„(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 előkerten belül épület nem helyezhető el;
b) a meglévő épületbővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet.”
„(2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlantulajdonos 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) az építési telek megosztásánál a figyelembe vehető legkisebb telekméret: tmxTk/Tc, ahol
-- tm a szabályozási tervlapon szereplő építési övezet szerinti legkisebb megengedett telekméret
-- Tk a tervezett szabályozási vonal szerinti rendezett telekterület m²-ben,
-- Tc az eredeti telekterület m²-ben.”

NAGYVIZI MEDER TILALMA,FAKADÓ ÉS SZIVÁRGÓ VIZEK TILALMA,ÁRVIZMENTESÍTÉSIG SZÓLÓ KORLÁTOZÁS:

(1) A telek fakadó és szivárgó vizek elleni védelmi területtel érintett. A telek SZÉSZ 4/c rajzi mellékletén jelölt, korlátozással érintett részén az alábbi előírásokat be kell tartani.
(2) A SZÉSZ 16. § (2) bekezdés előírásai szerint:
„(2) Fakadó és szivárgó vizek elleni védelemi területen talajréteget tartósan eltávolítani, anyaggödröt, munkagödröt, szabadkifolyású kutat létesíteni csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával szabad.”

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:

Lk-31-24553
1. Rendeltetési előírások (SZÉSZ 35. §):
Kisvárosias lakó építési övezet. Ennek megfelelően
-- A terület jellemzően közepesen sűrű beépítésű, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
-- A területen az OTÉK 32.§ szerinti építményeken túlmenően, az OTÉK 12. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.
2. Építési előírások
2.1 Építési karakter: nem kialakult városi-zárt (SZÉSZ 51. § (1)-(2), 54. §): Ennek megfelelően
-- Előkert: Ha a szabályozási tervlap előkertet nem jelöl az előkert nem létesíthető.
-- Melléképületek közül elhelyezhető:
- járműtároló,
- kiskereskedelmi üzlet,
- műterem
-- 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 újonnan kialakítható, illetve telektrendezéssel kialakítható építési telek méretei: (SZÉSZ 57-58. §)
-- beépítési mód: szabadonálló általános,
-- telekterület: legalább 500 m²,
-- telekszélesség:
• közbenső teleknél legalább 14 m,
• sarokteleknél legalább 16 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. §)
-- legfeljebb 6,0 m

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM-TERÜLETI VÉDELEM:

A hatályos településkép védelmi rendelet előírásait kell figyelembe venni

TERMÉSZETVÉDELEM:

(1) A telek helyi természetvédelmi területre esik. A telek a – 6/f jelű Természetvédelem – című SZÉSZ tervi mellékleten jelölt részén a (2) bekezdés előírásait kell érvényesíteni.
(2) A területre vonatkozó előírások a SZÉSZ 11.§ (1) bekezdés szerint:
"(1) A helyi természetvédelmi területekre Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének a helyi jelentőségű természeti értékek, területek védelmére alkotott önkormányzati rendeletét kell alkalmazni. Ezen helyi rendelet a jelen rendelet vonatkozó előírásaitól szigorúbb szabályozásokat is megállapíthat. Ez esetben a szigorúbb előírásokat kell alkalmazni."

SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK:

(1) A teleken a C23 jelű, Városmajor út, volt tüdőkórház területére vonatkozó sajátos előírásokat is meg kell tartani.
(2) A területre vonatkozó előírások a SZÉSZ 190.§ szerint: "A 187. § (1) bekezdésében lehatárolt területen az alábbi sajátos előírásokat is meg kell tartani.
(1) Új épület építése, ill. épület bővítése csak a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül engedélyezhető.
(2) A meglévő, esetleg megmaradó, és az építési helyre nem eső épületek felújíthatók, de nem bővíthetők. Ezek az épületek fennmaradásukig a beépítési %-ba beszámítanak.
(3) Az épületek állékonyságát talajmechanikai szakvéleménnyel kell megalapozni.

(4) A parkoló felületeket az építési telkeken belül gyepráccsal és fásítva kell kialakítani. Két parkolóhelyenként, egy lombos fát kell telepíteni.
(5) A szabályozási tervlapon jelölt építési telekre eső védőfásítást a telekre előírt zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható.
(6) A meglévő 20 cm-nél nagyobb átmérőjű fákat csak biztonsági okokból szabad kivágni."

A hatályos településkép védelmi rendelet előírásait is figyelembe kell venni!

AZ ÉPÍTÉS ÉS TELEKALAKÍTÁS 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 előkerten belül épület nem helyezhető el;
b) a meglévő épületbővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet.
(2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlantulajdonos 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 terepszínt 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 felöli homlokzaton (homlokzatokon) sem haladhatja meg az épület homlokzatmagassága az előírt épületmagasság felső értékét.
(2) Zártsorú beépítés esetén:
b) második önálló nem melléképület mindaddig nem helyezhető el, míg az utcavonalon elhelyezett épület épületmagassága az építési előírás épületmagasságra 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 és a gerincmagassága legfeljebb 5,0 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 nyílásnélküli tűzfalként kerül kialakításra.
(3) A 3-as karakterű építési övezetben, ha a beépítési mód zártsorú, 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 zártsorú,
ac) a beépítési kötelezettség mindkét utcavonalon zártsorú, 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 zártsorú,
bc) a beépítési kötelezettség mindkét utcavonalon zártsorú és
bd) a telek területe 1000 m², vagy annál kisebb
a beépítettség elérheti a 75%-ot, függetlenül a beépítési kód előírásától.

FELÜLETEK

I. rendű közlekedési célú közterület
(gyűjtő és forgalmi utak)
II. rendű közlekedési célú közterület
(lakóutcák belterületen és külterületi beépítésre szánt területen)

Vasútterület

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 töltés ill. vízbeszerzési terület

II. rendű nem közlekedési célú közterület,közpark
(csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen)

Telken belüli beültetési kötelezettség, ha fasort meghaladó kiterjedésű

Építési hely

Tömbbelsőben lévő építési korlátozás

Lakótelepi közkert

Védő és korlátozási területek összevont területe nem közterületen
(ha országos előírásokból következik, nem települési döntés szint),felszíni víz,közművek,országos közutak,bűzös létesítmény,repülőtér,vasút,HM védőterülete,temetkezési korlátozás és integrált sérülési kockázati terület)

Fakadó és szivárgó vizek elleni védelem *(110m az árvízi fővédvonaltól)*

Korlátozott használatú halastó mezőgazdasági övezet

Víz látványvédelmi korlátozás területe és határa

Műemléképület telke

Helyi védelem alatt álló épület ill. objektum

HATÁRVONALAK

Tervezett belterületi határ

Beépítésre szánt terület határa külterületen

Sajátos előírású terület határa

Árvízmentesítésig építési tilalom határa

Változtatási tilalom határa(szabályozási terv készítendő)

Építési övezetek határa ill. övezetek határa

Műemléki környezet határa

Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

Régészeti érdekű terület

Honvédségi gyakorlótér határa

Jelentős közhasználatú szint alatti gépjárműparkoló (mélygarázs)

Jelentős közhasználatú gépjárműparkoló

Nemzetközi - és nemzeti természetvédelmi övezet területének határa (Natura2000, Közép-Tiszai tájvédelmi körzet, nemzeti ökológiai hálózat által érintett terület, természeti terület)

Helyi természetvédelmi terület határa

Tájképvédelmi terület határa

Településképvédelmi terület határa

VONALAK

Tervezett szabályozási vonal

Tervezett kötelező telekhatár

Védendő fák, fasorok

Telken belüli kötelező fásítás

Közterületi fásítás

Építési vonal

Előkert határa

Gépjárműút tengelye

Vegyes használatú út tengelye

Kerékpárút tengelye

Gyalogút

Elektromos alaphálózat

Eleketromos elosztóhálózat

Nagynyomású gázvezeték

Termékvezeték

Belvízzel veszélyeztetett terület határa

FÖLDHIVATALI ÉS TÁJÉKOZTATÓ ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

Meglévő közigazgatási határ

Meglévő belterületi határ

IRÁNYADÓ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A területre a szabályzási terv nem érvényes, az illeszkedés szabályait kell alkalmazni

Közhasználat elől nem elzárt terület

Magánút

Irányadó szabályozási vonal (változtatási tilalmi területen belül)

Irányadó telekhatár(javasolt telekosztás)

PONTSZERŰ ILL. JELKÉPES ELEMEK

Meglévő/tervezett híd

Körforgalmú csomópont

Parkoló helye

Kikötő

Szennyvízátemelő helye

Gáznyomásszabályozó

Transzformátor helye

Helyileg védett kisemlék

Kunhalom

Megszüntető jel

Árkád