

1.2. ÖVEZETI PARAMÉTEREK

1.2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓDOK MAGYARÁZATA

A) ÉPÍTÉSI KÓD BETŰJELE: TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

	A	B
1	TERÜLET-FELHASZNÁLÁS JELE	JELENTÉSE
2	Ln	nagyvárosias lakóterület
3	Lk	kisvárosias lakóterület
4	Lke	kertvárosias lakóterület
5	Vt	településközpont terület
6	Vi	intézmény terület
7	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
8	Gip	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület
9	Ge	egyéb ipari terület
10	Üü	üdülőházas terület
11	Üh	hétvégi házas üdülőterület
12	Kh	különleges – hulladékgazdálkodási terület
13	Ki	különleges – intézményi terület
14	Kke	különleges – kereskedelmi terület
15	Kk+f	különleges – kutatás-fejlesztési terület
16	Kkö	különleges – közlekedési terület
17	-TK, -SZRK, -RK	az elvárt közművesítettség mértékére utaló, a terület-felhasználást követő betűjel [4. mell.]

B) ÉPÍTÉSI KÓD ELSŐ SZÁMA: ÉPÍTÉSZETI KARAKTERJEGY

	A	B
1	KARAKTER BETŰJELE	JELENTÉSE
2	1	1-es (Belvárosi) karakter
3	2	2-es (Polgárvárosi) karakter
4	3	3-as (Kisvárosi) karakter
5	4	4-es (Kertvárosi) karakter
6	5	5-ös (Lakótelepi) karakter
7	6	6-os (Egyéb) karakter

C) ÉPÍTÉSI KÓD MÁSODIK SZÁMA: BEÉPÍTÉSI MÓD

	A	B
1	BEÉPÍTÉSI MÓD BETŰJELE	JELENTÉSE
2	1	telepszerű
3	2	szabadonálló
4	3	oldalhatáron álló
5	4	ikres
6	5	zárt sorú
7	6	körülépített udvaros
8	0	a már kialakult adottságoktól függően kell megállapítani
9	T	a szabályozási tervlapon szereplő építési hellyel, telkenként megszabott beépítési mód

D) ÉPÍTÉSI KÓD HARMADIK SZÁMA: LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET

	A	B
1	TELEKMÉRET BETŰJELE	JELENTÉSE
2	1	180 m ²
3	2	360 m ²
4	3	450 m ²
5	4	550 m ²
6	5	720 m ²
7	6	900 m ²
8	7	1100 m ²
9	8	2000 m ²
10	9	4000 m ²
11	0	a környezetben, illetve a telken már kialakult beépítési módtól függően kell megállapítani

E) ÉPÍTÉSI KÓD NEGYEDIK SZÁMA: LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG

	A	B
1	BEÉPÍTHETŐSÉG BETŰJELE	JELENTÉSE
2	1	5%
3	2	10%
4	3	15%
5	4	20%
6	5	30%
7	6	40%
8	7	50%
9	8	60%
10	9	80%
11	0	100%
12	9*	Sajátos előírások területén [28] szereplő kódszám, amelyhez egyedi előírások társulnak.

Az 5-ös zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében a beépítettség további +20%-al növelhető az OTÉK által előírt mértékig.

(OF) övezeti kód felirat az állami főépítész hatáskörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal CSD/01/77-2,3/2015. ügyiratszámú, Szeged MJV Településrendezési Eszközeinek teljes körű felülvizsgálatára vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti értéket jelenti.

F) ÉPÍTÉSI KÓD ÖTÖDIK SZÁMA: LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉG

	A	B
1	ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉG BETŰJELE	JELENTÉSE
2	1	80%
3	2	75%
4	3	70%
5	4	60%
6	5	50%
7	6	40%
8	7	25%
9	8	20%
10	9	10%
11	0	0%
12	9*	sajátos előírások területén [28] szereplő kódszám, amelyhez egyedi előírások társulnak.

Ha a telek gazdasági terület-felhasználású területbe tartozik a zöldfelületi fedettség -5%-kal csökkenthető az OTÉK előírt értékének mértékéig. Ha a kódjel zárójel között szerepel, az előírt zöldfelületi fedettség 60%-át fásítani kell.

G) ÉPÍTÉSI KÓD HATODIK SZÁMA: HOMLOKZATMAGASSÁG

	A	B
1	HOMLOKZATMAGASSÁG BETŰJELE	JELENTÉSE
2	1	< 3,5 m
3	2	< 4,5 m
4	3	< 6,5 m
5	4	4,5 – 7,5 m
6	5	6,0 m – 9,5 m
7	6	9,0 m – 12,5 m
8	7	12,5 m – 15,0 m
9	8	12,5 m – 35,0 m
10	(8)	12,5 m – 25,0 m
11	9	3-3 szomszédos épület utcai homlokzat-magasságának átlaga $\pm 1,5$ m.
12	0	a) 3-3 telekre kiterjedő utcaszakaszon belül meglévő legnagyobb homlokzatmagasság, de a közvetlen szomszédos épülethez képest az utcai homlokzatmagasság különbség $\pm 3,0$ m, védett épület esetében $\pm 1,0$ m lehet. b) 5-ös és 6-os karakter esetén az övezetben meglévő legnagyobb homlokzatmagasság.
13	5*, 7*, 8*	sajátos előírások területén [23] szereplő kódszám, amelyhez egyedi előírások társulnak.
14	(7)	< 16,0 m viszonyítási sík (0,00); 80,00 mBf, maximum érték a tervlapon bejegyezve, sajátos előírások területén [5] szereplő kódszám.

Az 5-ös és a 6-os építészeti karakterű területen csak a homlokzatmagasság felső értékét kell megköthettként alkalmazni. Ha bármely karakter helyén X, Y, Z betűjel szerepel, az a SZÉSZ területhez kötődő sajátos előírásaira utal. Az építési övezeti kód végén álló szögletes zárójelen belüli szám a sajátos előírás területi hatályára utal.

1.2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TELEKMÉRETE

A) NEM KIALAKULT ÁLLAPOTNÁL:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	TELEKMÉRET	MIN. TELEK-MÉLYSÉG (M)	TELEPSZERŰ (1)	SZABADON-ÁLLÓ (2)	OLDAL-HATÁRON ÁLLÓ (3)	IKRES (4)	ZÁRTSORÚ (5)	KÖRÜLÉPÍTETT UDVAROS (6)	ADOTTSÁGOK FÜGGVÉNYE (0)
			Minimális telekszélesség (m)						
2	1*	15					6	6	
3	2	25					8	8	
4	3	25			14		8	8	
5	4	25		14	14	9	8	8	12
6	5	30		16	14	12	9	9	
7	6	35	16	16	14	14	12	12	
8	7	35	20	16	16		12	12	
9	8	40	25	20	16		12	12	
10	9	40	40	40					
11	0**	30	20	14	12	8	6	6	

* Csak egy rendeltetési egység alakítható ki.

** Kialakult állapot esetében a beépítési módot és a telekméretet az alább következő táblázat keretei között kell megállapítani.

B) KIALAKULT ÁLLAPOTNÁL:

	A	B	C	D	E	F	G
1	TELEKMÉRET	TELEPSZERŰ	SZABADON-ÁLLÓ	OLDAL-HATÁRON ÁLLÓ	IKRES	ZÁRTSORÚ	KÖRÜLÉPÍTETT UDVAROS
2	teleknagyság (m ²)	1100	550	450	450	180* (300)	300
3	mélység (m)	35	30	25	25	15* (25)	25
4	szélesség (m)	20	14	12	8	6* (6)	6

* Csak egy rendeltetési egység alakítható ki, egyébként a (-)ben szereplő érték érvényes.

1.2.3. ÖVEZETI KÓDOK MAGYARÁZATA

A) ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

	A	B
1	BETŰJEL	JELENTÉSE
2	KÖu	közúti közlekedési terület
3	KÖk	kötőtpályás közlekedési terület
4	Zkp	közpark
5	Zkk	közkert
6	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
7	Eg	gazdasági rendeltetésű erdőterület
8	Ek	közzéléti rendeltetésű erdőterület
9	Mk	kertes mezőgazdasági terület
10	Má	általános mezőgazdasági terület
11	Mv	védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület
12	Vg	vízgazdálkodási terület
12	Vge	egyéb vízgazdálkodási terület
12	Tk	természetközeli terület
12	Kb-B	különleges beépítésre nem szánt bányaterület
12	Kb-H	különleges beépítésre nem szánt hulladékgazdálkodási terület
12	Kb-Hg	különleges beépítésre nem szánt halgazdasági terület
12	Kb-I	különleges beépítésre nem szánt intézményterület
12	Kb-Kt/B	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
12	Kb-Kt/F	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány
12	Kb-Kt/Mz	különleges beépítésre nem szánt magánzöld
13	Kb-Re	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

(OF) övezeti kód felirat az állami főépítési hatáskörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal CSD/01/77-2,3/2015. ügyiratszámú, Szeged MJV Településrendezési Eszközeinek teljes körű felülvizsgálatára vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti értéket jelenti.