

# SZEGED MEGYEI JOGÚ VÁROS



## KÖZGYŰLÉSÉNEK KÖZLÖNYE

Az Önkormányzat hivatalos lapja

### TARTALOM

### KÖZGYŰLÉSI RENDELET

18/2001. (V. 31.) Kgy. r.

Szeged, *Fő fasor – belterületi határ – Katalin utca – Fülemléle utca* által határolt terület (ún. Marostői városrész 3-4. ütem) *éptési szabályzatáról*

3. oldal

**Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
18/2001. (V. 31.) Kgy. rendelete  
Szeged, Fő fasor–belterületi határ–Katalin u.– Fülemüle utca által határolt  
terület (ún. Marostói városrész 3-4. ütem) építési szabályzatáról**

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Szeged, Fő fasor – belterületi határ – Katalin u. – Fülemüle utca által határolt terület (ún. Marostói városrész 3-4 ütem) építési szabályzatáról az alábbi rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Szeged belterületén a Fő fasor–belterületi határ–Katalin u.– Fülemüle utca által határolt területre, valamint a 4108/1 és 4108/2 hrsz-ú telkekre (Szemerey Márta vezető településtervező és munkatársai által 2001-ben készített a CSOMITERV PLUSSZ KFT. 00-1167/2 törzsszámú tervdokumentáció szerinti területre) terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá építési telket alakítani, építményt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
  - c.) a mindenkor érvényes Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ), valamint
  - d.) jelen rendelet és annak I. számú mellékletét képező Szabályozási Terv szerint szabad.
- (1) A nem szabályozott kérdésekben a módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), továbbá az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

**Kötelező és irányadó elemek, tervmódosítás**

**2. §**

- (1) A szabályozási terven (a továbbiakban terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a következőket:
  - a szabályozási vonalat,
  - a területfelhasználási egységek határát,
  - a területfelhasználási és övezeti besorolást,

- az építhető építménymagasságra, az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékeket, valamint
  - a Pipiske utca folytatásában jelölt, szerkezeti jelentőségű sétaút melletti fasort.
- (2) Az (1) alatt fel nem sorolt elemeket, a közmű és energialétesítmények kijelölt helyét, illetve utcametszeten ábrázolt elrendezését irányadónak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott. Az esetlegesen szükséges kisebb mértékű eltérést a továbbtervezés során a városi főépítész és településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával kell pontosítani.

### **Telekalakítási és építési feltételek**

#### **3. §**

- (1) A szabályozási terv által kijelölt lakóterületek kialakítása a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet szerinti elvi telekalakítási engedély alapján történhet.
- (2) A kialakításra kerülő építési telkek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítése. A terv területén zárt szennyvíztároló nem engedélyezhető.

### **Rendeltetési övezetek**

#### **4. §**

A rendelet hatálya alá tartozó területen a részletes szabályozási terv az alábbi SZÉSZ szerinti

- Lk – kisvárosias és
- Lke – kertvárosias lakó rendeltetési beépítésre szánt területeteket jelöl.

A rendelet hatálya alá tartozó területen a szabályozási terv az alábbi SZÉSZ szerinti

- Z - zöldövezet és
- Kőa - általános közlekedési és közmű övezet rendeltetésű beépítésre nem szánt területeteket jelöl ki.

### **Építési övezeti előírások**

#### **Beépítésre szánt területek**

### **Építési övezetekre vonatkozó általános előírások**

#### **5. §**

- (1) Az egységes építészeti kialakítás érdekében a X., XI., XII. és XIII. telektömbök és az V.-ös tömb tervezett 5 db szabadonálló épület épületterveit a végső kiépítettséget bemutató elvi telekalakítási és elvi építési engedélyezési terv városi főépítész szakvéleményét is tartalmazó tervdokumentáció alapján lehet engedélyezni.

- (2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt telektömbök területén építési munkára engedélyt adni csak a városi főépítész előzetes hozzájárulását is tartalmazó építési engedély alapján szabad.
- (3) A lakótelkeken létesítendő 5,0 m előkert meghatározza az építési vonalat. Az egyes utcaszakaszok végén (az ún. „osonók” két oldalán) az előkertek méretét a terven jelölt építési vonal határozza meg.
- (4) Az épületek utcavonallal párhuzamos homlokzatának min. 70 %-ban az építési vonalra kell kerülni.
- (5) Az egyes utcaszakaszon – a (6) bekezdésben foglaltak kivételével – egységesen élősövény kerítés létesítendő, vagy max. 0,6 m magasságú tömör lábazattal összesen max. 1,50 m magas, utcaszakaszonként karakterében egymással harmonizáló kerítés építhető.
- (6) A X-XIII. számú telektömbök észak-keleti és dél-nyugati határán – a terven ábrázolt szakaszokon – max. 2,5 m magas, tömör, a lakóépület homlokzatával harmonizáló felületképzésű kerítés építendő.

## 6. §

- (1) A lakótelkek bejáratainál, a telekhatáron lakóépületenként egy, max. 3,0 m<sup>2</sup> beépített területű és max. 2,5 m építménymagasságú kapuépítmény helyezhető el, melyben biztosítandó a szemetes gyűjtőedények és a közművek mérőóráinak elhelyezése.
- (2) Az V. tömb ÉNy-i oldalán (a Fülemlé u. mentén építhető társasházak esetében) az egyes közművek mérőóráinak épületen kívüli elhelyezése csak egységes és igényes kialakítással történhet.
- (3) Az egyes lakótelkek határán telkenként egy gépjármű közlekedésére alkalmas bejárat nyitható.
- (4) A (2) bekezdésben körülírt V. tömbben kijelölt Lk jelű, egyéb karakterű övezetben épületenként egy gépjármű közlekedésére alkalmas bejárat engedélyezhető és a közterület felőli homlokzatszakaszokon gépkocsi tároló nem nyitható.
- (5) A terv területén melléképület a főépülettől különállóan nem helyezhető el.

## Építési övezetre vonatkozó egyedi előírások

### Lk 3.1.2.5.5.4\* jelű építési övezet előírásai

## 7. §

- (1) Az övezet telkein az egy tömegbe foglalt épületet szabadonállóan, a terv szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.
- (2) A telekméret min. 720 m<sup>2</sup>, a telek szélesség min. 16,0 m, a mélység min. 30,0 m.
- (3) A megengedhető építménymagasság 6,0 - 7,5 m.
- (4) A beépítettség max. 30 %, zöldterületi fedettség min. 55 %.
- (5) A szintterületsűrűségi mutató 0,4-0,7 közötti lehet.

**Lk 3.1.5.2.6.4\* jelű építési övezet előírásai**

**8. §**

- (1) Az övezet telkein az egy tömegbe foglalt épületet zárt sorúan, a terv szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.
- (2) A telekméret min. 360 m<sup>2</sup>, a telek szélesség min. 8,0 m, a telek mélység min. 25,0 m.
- (3) A megengedhető építménymagasság 6,0-7,5 m.
- (4) A beépítettség max. 40 %, a zöldterületi fedettség min. 45 %.
- (5) A szintterületsűrűség 0,8-1,2 közötti lehet.
- (6) A XII. és a XIII. sz. tömbök területén – a szabályozási terv módosítása nélkül – alkalmazható a III., illetve IV.sz. tömbök területén szabályozott beépítés, de fordítva nem.

**Lke 4.1.2.5.5.2. jelű építési övezet előírásai**

**9. §**

- (1) Az övezet telkein az egy tömegbe foglalt épületet szabadonállóan, a terv szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.
- (2) A telekméret min. 720 m<sup>2</sup>, a telek szélesség min. 16,0 m, a telek mélység min. 30,0 m.
- (3) A megengedhető építménymagasság max. 4,5 m.
- (4) A beépítettség max. 30%, a zöldterületi fedettség min. 55 %.
- (5) A szintterületsűrűségi mutató max. 0,5.

**Lk 5.1.2.7.6.6. jelű építési övezet előírásai**

**10. §**

- (1) Az építhető max. 5 db épületet szabadonállóan, a terv szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.
- (2) A telekméret min. 1100 m<sup>2</sup>.
- (3) A megengedhető építménymagasság max. 9,0-12,5 m.
- (4) A beépítettség max. 40 %, a zöldterületi fedettség min. 45 %.
- (5) A szintterületsűrűségi mutató max. 1,5.

**11. §**

- (1) Az övezetben max. 50 lakás és min 750 m<sup>2</sup>, max 1500 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi, vendéglátó, vagy szolgáltató létesítmény helyezhető el.
- (2) Az övezetben az egyes épületek között – az esetleges későbbi telekmegosztási igény lehetőségének biztosítása érdekében – minimálisan 12,50 m távolságot kell tartani.

- (3) A kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységekhez szükséges jármű elhelyezési igény 50 %-a – a SZÉSZ 46. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, a parkolóalapba történő befizetéssel – megváltható. A felsorolt funkciókhoz szükséges parkolószámból max. 40 db a Fülemlüle u. mentén helyezhető el.
- (4) Az V. jelű tömb területén, az Lk 5.1.2.7.6.6 jelű övezetben – a szabályozási terv módosítása nélkül – alkalmazhatók az Lk 3.1.2.5.5.4\* övezetre vonatkozó előírások, de fordítva nem.

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### **„Köa” jelű általános közlekedési és közműövezetek előírásai**

##### **12. §**

- (1) A terv területén tervezett közlekedési és közműövezetek kialakítása az általános szabályok és az alátámasztó szakági munkarészek alapján végezhető.
- (2) A terven jelölt szennyvízáttemelő és gáznyomás-szabályozó területét biztosítani kell.
- (3) A terv területén tervezett közutak és szabályozási szélességük a következő:
  - a.) Városi forgalmi út: Fő fasor - 30,0 m
  - b.) Gyűjtő út: Katalin utca - 22,0 m
  - c.) Lakóút:
    - Fülemlüle utca a meglévő szakaszon - 26,0 m
    - Fülemlüle utca az új szakaszon - 22,0 m
- (4) Az előző bekezdésben fel nem sorolt utcák a tervezett lakóterülethez tartozó átkötő és lakóutak, melyek tervezésekor a következő szabályozási szélességek biztosítandók:
  - Átkötő utca: 16,0 m
  - Lakóutca általános esetben: min. 14,0 m
  - a közpark ÉK-i határa mentén: 8,0 m
  - Gyalogos-kerékpáros utcák („osonók”): min. 6,0 m
  - (utóbbi esetében min. 3,0 m széles, a megkülönböztetett gépjárművek közlekedésére méretezett teherbírású burkolat építendő)

#### **„Z” jelű zöldövezet, zöldfelületek**

##### **13. §**

- (1) A tervezési terület közparkként leszabályozott területei a következők:
  - a) a Fülemlüle utca - Hargitai utca - Hársfa utca által határolt 0,7 ha nagyságú zöldterület, és a
  - b) Pipiske utca tengelyében előírányzott öt, összesen mintegy 1,1 ha nagyságú zöldterület.
- (2) A fenti területrészek közpark jellemzőkkel alakítandók ki, melyeknek 75%-át zöld-, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A területre kertépítészeti kiviteli terv készítendő.

- (3) A közpark területeken kizárólag az OTÉK 27.§ (4) bek. a.) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

#### 14.§

- (1) A terven a Pipiske utca folytatásában jelölt – szerkezeti jelentőségű – sétaút mellett platán fasor (*Platanus x acerifolia*) telepítendő.
- (2) A egyéb zöldfelületi elemeket –zöldsávok, fasorok, fásítások – a tervezett lakó- és közlekedési területen a szabályozási terv szerint kell kialakítani. A fasorok és fásítások telepítése kertészeti terv alapján történhet.
- (3) Utcafásításra egységes megjelenésű, karakteres, a városrészben található fasorokkal harmonizáló fafajokat kell használni (pl. ezüsthárs, juhar és köris fajok, csörgőfa, cseresznyeszilva, stb.).
- (4) A szűk keresztmetszetű utcákban csak kistermetű fafajok telepíthetők. (pl. gömbjuhar, galagonya fajok, szivarfa, berkenye fajok, stb.).

#### Közműellátás

#### 15. §

- (1) Közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásait, a vonatkozó ágazati előírásokat, valamint a SZÉSZ 58. és 59. §-ban foglaltakat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) A létesítendő közművek paramétereinek a meghatározásánál a távlati területfejlesztési elképzeléseket is figyelembe kell venni.
- (3) Az ivóvízellátás és a tűzvíz szükséglet biztosításához szükséges új vezetékszakasz NA 100 mm-nél kisebb átmérővel nem létesíthető.
- (4) A beépítésre javasolt terület csapadékvíz befogadóját – a Fülemléle utca - Bagoly utca - Kürü sori nyílt szelvényű csatornát – részletes felmérésre alapozott tervezés eredményeként végrehajtott rekonstrukcióval kell alkalmassá tenni a vízgyűjtő területről származó vizek szállítására a terület beépítésének megkezdése előtt.
- (5) A terv területén, az utak mentén vagy burkolt, nyílt szelvényű, vagy zárt rendszerű csapadékvíz csatorna kialakítása szükséges. A Fülemléle utcában – az V. tömb mentén – fedett csapadékvíz csatorna építendő.

#### 16.§

- (1) A Marostói kiskertek területén keletkező szennyvizek elvezetésére a zöldterület dél-keleti részén, a Katalin u. - Fülemléle u. keresztezésében kijelölt szennyvízáttemelő helye biztosítandó.
- (2) A Fő fasoron és a 16,0 m-es átkötő úton – a K-1 számú Közműfejlesztési javaslaton és a tervezett út-keresztzelvényen ábrázoltak szerint –a Fő fasor végén távlatban épülő központi szennyvízáttemelő nyomóvezeték részére szükséges közműsávot szabadon kell hagyni.

- (3) A szennyvízelvezetés gravitációs módjának biztosítása érdekében a terven szereplő úttengely szinteket biztosítani kell.

### **Villamosenergia ellátás, hírközlés**

#### **17. §**

- (1) A területen villamos légvezeték nem építhető, a javasolt földkábeles hálózatot és a kábeles táplálású közvilágítást a tervezett fásítással összhangban kell kiépíteni.
- (2) A terv területén a városi főépítéssel egyeztetett, igényes kialakítású transzformátor állomások telepíthetők.
- (3) A távközlési rendszer a lehető legkorszerűbb módon, a föld feletti műtárgyak kerülésével alakítandó ki. A feltétlenül szükséges föld feletti tápfejek kialakítását a városi főépítéssel egyeztetni kell.

### **Környezetvédelem**

#### **18. §**

- (1) A környezetvédelemre vonatkozó, mindenkor érvényes jogszabályokat, szabványokat – jelen Rendelet 1. § (3) bek. értelmében – be kell tartani. Az új létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj a terv területén nem haladhatja meg a SZÉSZ 48. §-ban előírt „átlagos érzékenységu I.” besorolású övezetre vonatkozó szintet. (Ezen túl a 12/1983. (V.12.) MT rendelet és a 4/1984. (I.23.) EüM. rendelet, valamint az MSz 18151/1-82. sz. szabvány, illetve a 24/1994. (VI.2.) Kgy. rend. vonatkozó előírásai is betartandók.)
- (2) A terv területe levegőtisztaság vonatkozásában a SZÉSZ 49. § szerint a Védett I/B kategóriába tartozik. További – általános érvényű – előírások jelenleg a 21/1986. (VI.2.) MT rend. és a 4/1986. (VI.2.) OKTH rend., valamint a 33/2000. (III.17.) Korm. rend. Utóbbi 34. § (10) pontja értelmében a tervben fel kell tüntetni a terület szennyeződés érzékenységu szerinti besorolását, ami a 2/1 sz. melléklet IV/a térképmelléklete alapján „C”, azaz „kevésbé érzékeny”, míg a településekre bontott táblázata szerint „A”, azaz „fokozottan érzékeny”.
- (3) A terv területén csak olyan szolgáltató-kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi Felügyelőség) véleményével is alátámasztva:
  - a.) Az érvényes környezetvédelmi övezeti előírásoknak megfelel.
  - b.) A termelő tevékenységu során veszélyes hulladékot nem termel.
  - c.) A vállalkozási tevékenységu teherforgalmat nem vonz.
- (4) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységu a területen nem engedélyezhető.

#### **19.§**

- (1) Talaj- és talajvízszennyezést okozó szabadtéri tevékenységu csak vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni, az elfolyó vizeket csak megfelelő előkezelés után lehet a befogadóba juttatni.



- (2) A területet be kell vonni a városi szeméthyűjtési és -szállítási rendszerbe. A kommunális hulladék gyűjtőedényeinek tárolását az egyes ingatlanokon belül, a közterület irányából takarva kell biztosítani. A területen esetleg keletkező veszélyes hulladékokkal kapcsolatban a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet szerint kell eljárni.
- (3) A terv területén haszonállat nem tartható. A kedvtelésből tartható állatok
- (4) tartására vonatkozó szabályokat a mindenkor hatályos általános és helyi rendeleteknek megfelelően kell érvényesíteni.
- (5) Az erősen allergizáló parlagfű és egyéb gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással a terület tulajdonosa, illetve kezelője köteles megakadályozni.

### **Védőterületek, védőtávolságok**

#### **20.§**

- (1) A tervezési területen a következő közmű védőterületet, illetve biztonsági övezetet kell biztosítani:
  - a.) Gáznyomás-szabályozó: épülettől min. 10,0 m  
közút szélétől min. 3,0 m  
közút külső ívétől: min. 10,0 m
  - b.) Gázelosztó vezeték: D névl. 90 mm-ig 90 mm felett  
3 bar nyomás esetén 4,0 m 5,0 m  
6 bar nyomás esetén 7,0 m 9,0 m
  - c.) Transzformátor állomás: 2,5 m, (a tűzvédelmi hatósággal egyeztetve!)

### **Záró rendelkezések**

#### **21. §**

- (1) Az építési szabályzathoz tartozó szabályozási tervet jelen rendelet melléklete tartalmazza.
- (2) A rendelet 2001. június 15. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyek esetében kell alkalmazni.
- (3) A tervezési területre a SZÉSZ 54. § (2) bekezdésében előírt változtatási tilalom jelen rendelet elfogadásával hatályát veszti.

dr. Bartha László s. k.  
polgármester

dr. Mezey Róbert s. k.  
jegyző

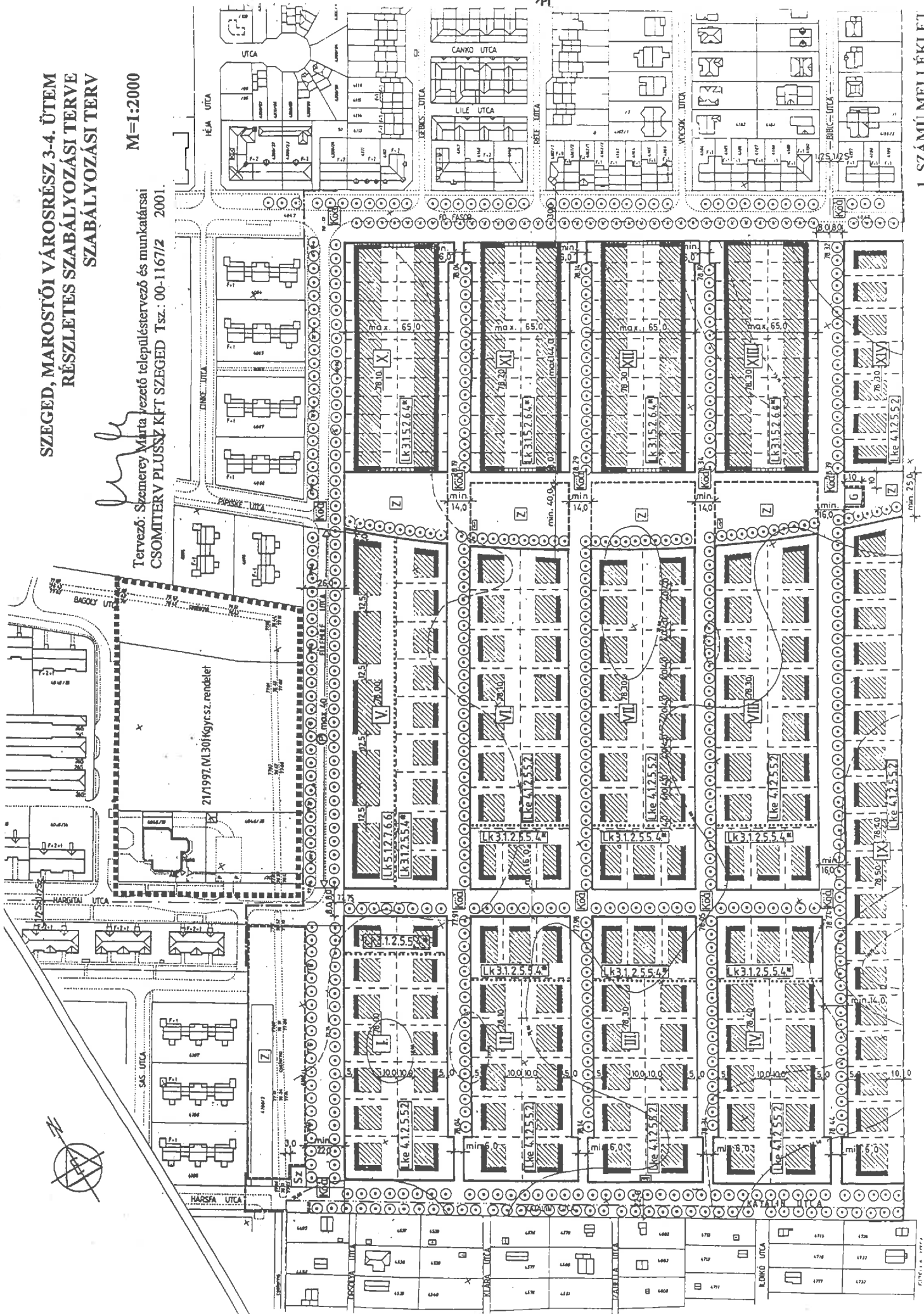
Megalkotta: Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2001. május 25. napján tartott ülésén.

Kihirdetve: Szeged Megyei Jogú Város közgyűlési közlönyében.

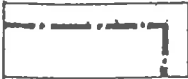




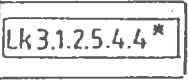





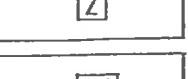
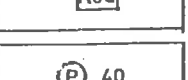

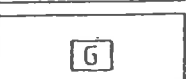


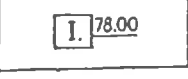


**SZEGED, MAROSTÓI VÁROS RÉSZ 3-4. ÜTEM  
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVE  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

M=1:2000

Tervező: Szemerényi Márta vezető településtervező és munkatársai  
CSOMITERNYI PLUSZNY KFT SZEGED Tsz.: 00-1167/2 2001.



## JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa
	Szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet elválasztó vonal)
	Belterület határa
	Területfelhasználási mód határa (ha az egyben nem az előző kettő valamelyike)
	Telektömbön belüli építési övezethatár
	Építési övezet jele
	Irányadó telekhatár
	Falazott tömör kerítés
	Építési vonal
	Építési hely területe és határa
	Kötelező utcafásítás – keresztmetszvény szerint
	Zöldövezet-közpark
	Általános közlekedési és közműövezet
	Közhasználatú parkolóhely max. száma
	Kitűzési alapvonal
	Gáznyomás-szabályozó
	Szennyvíz-átemelő
	Transzformátor-állomás
	Telektömb sorszám a tereprendezés átlagos szintjével (balti felett)
	Érvényes szabályozási terv határa

Kiadja: Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése

Kiadásért felelős: dr. Mezey Róbert jegyző

Szerkeszti: dr. Deér Ildikó szak-főtanácsos

Sokszorosító szerv: Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői Iroda

Sokszorosításért felelős: Széll Jánosné főtanácsos

Készült: Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal házi nyomdájában

---

Készült 500 példányban, formátuma A/4 ív

Példányonkénti ára: 71.- Ft ÁFÁ-val

HU ISSN 1215-0703