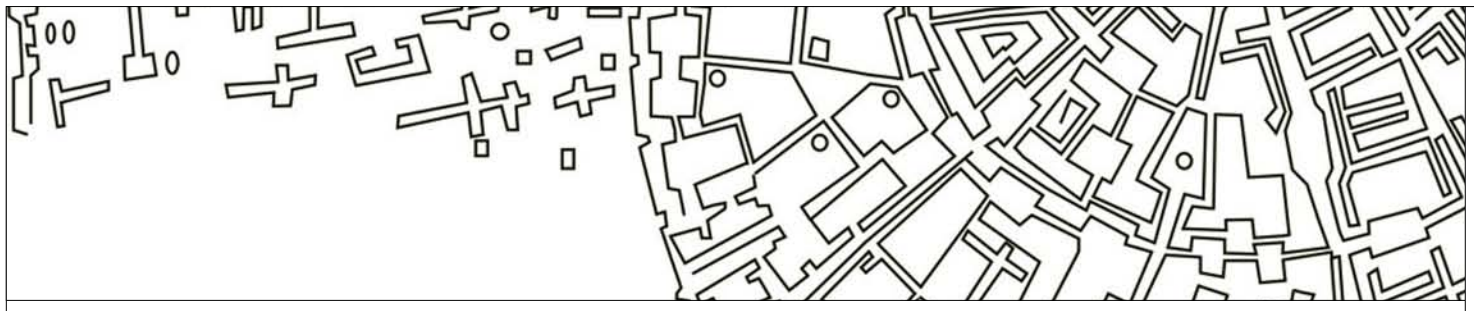


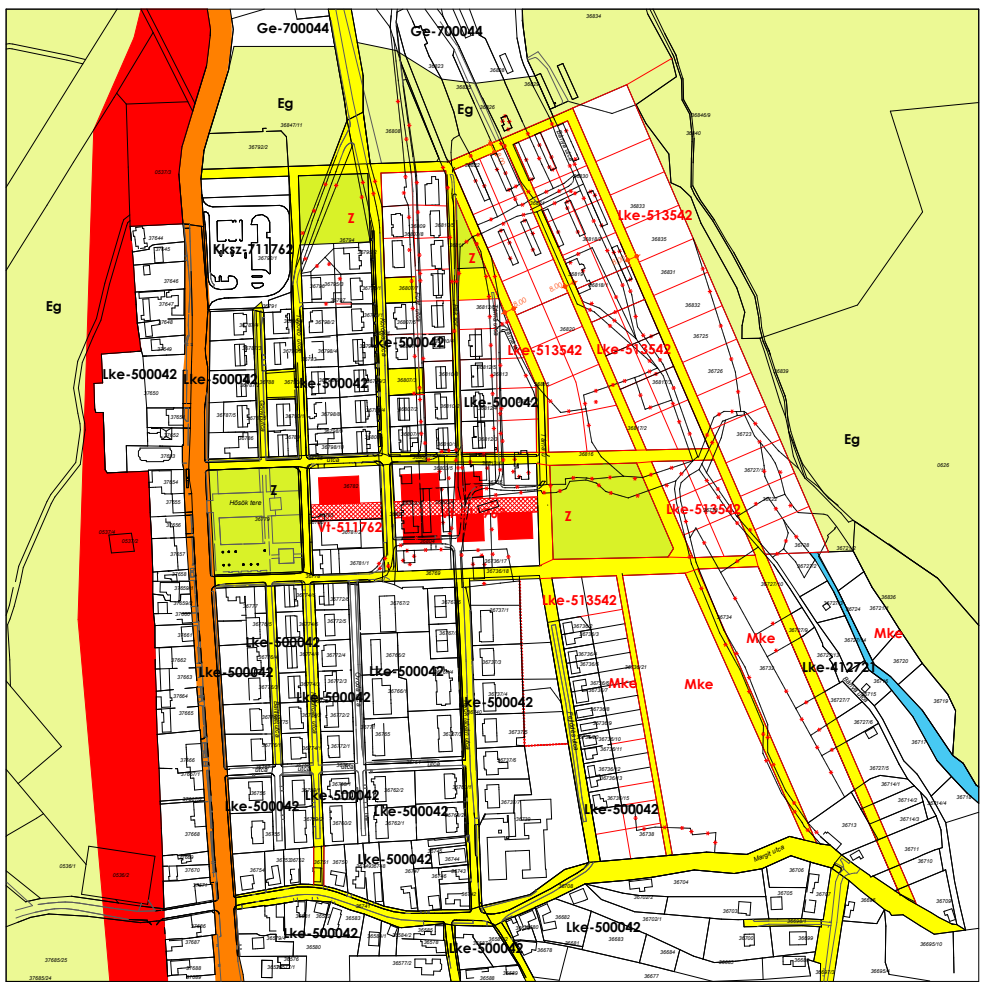
DIPLOMAMUNKA

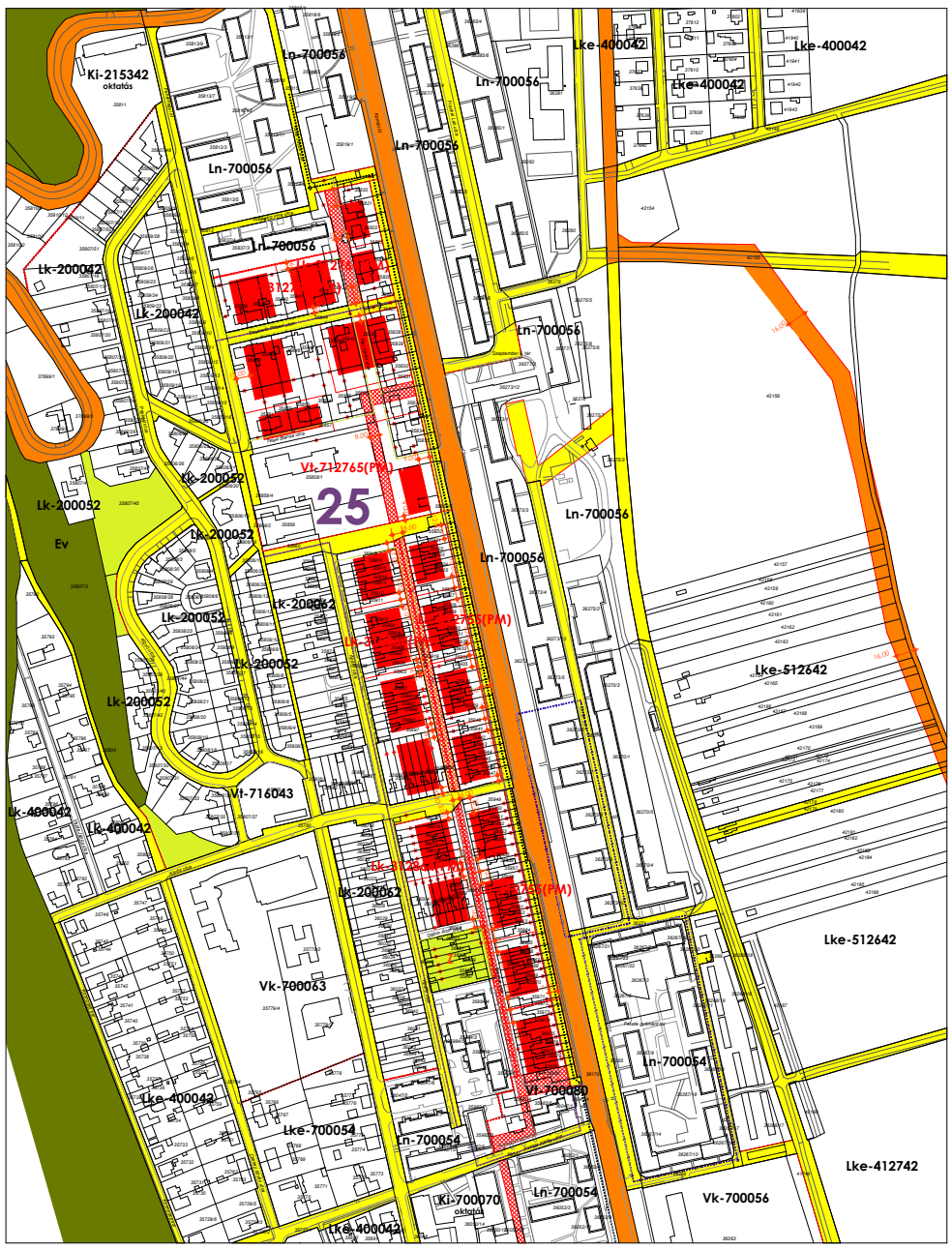
PÉCS-KELET VÁROSRÉSZ ALKÖZPONTJAINAK REHABILITÁCIÓJA

SZABÁLYOZÁSI TERVEK

m 1:2000

KÉSZÍTETTE:
GYERGYÁK JÁNOS **TEM - 4/2012**
BELSŐ KONZULENS:
dr.HÜBNER MÁTYÁS





SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Rendeltetési zónák jele és megnevezése
Beépítésre szánt területek
Ln -nagyvárosias lakózóna
Lk -kisvárosias lakózóna
Lke -kertvárosias lakózóna
Vt - településközpont vegyes zóna
Vk - központi vegyes zóna
Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip - zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge - egyéb ipari gazdasági zóna
Ki - különleges használatú építmányi zóna a funkció megjelölésével

Beépítésre nem szánt terület
KÖu - közúti közlekedési zóna
KÖk - kötöttpályás közlekedési zóna
Z - közpark
Ev - védelmi rendeltetésű erdőterület
Ee - egészségügyi, turisztikai, szociális rendeltetésű erdőterület
Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterület
Mke - mezőgazdasági kertes zóna
Mó - mezőgazdasági általános
Mo -mezőgazdasági korlátozott használatú
Vg - vízgazdálkodási terület
KKt -különleges temető

Ln-215465 építési zóna jele

Ln a betű azt jelenti, hogy az építési zóna melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Ln-2 az első szám azt jelzi, hogy az építési zóna melyik építészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. városi zárt
3. társasházas
4. hegyoldali telkes
5. szabályos telkes
6. átalakuló falusias
7. vegyes

Ln-.1 a második szám azt jelzi, hogy az építési zóna kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln-..5 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési zónában milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló telepszerű
2. szabadonálló általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - kertes
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Ln-...4 a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési zónában mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

1. 180 m 2
2. 300 m 2
3. 450 m 2
4. 600 m 2
5. 720 m 2
6. 900 m 2
7. 1100 m 2
8. 2500 m 2
9. 4000 m 2
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Ln-....5 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési zónában mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

1. <= 5%
2. <= 15%
3. <= 20%
4. <= 30%
5. <= 40%
6. <= 50%
7. <= 60%
8. <= 80%
9. <= 100%
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Ln-.....5 a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési zónában mi a megengedett építménymagasság

1. <= 4,5 m
2. <= 6,0 m
3. <= 7,5 m
4. 6,0 - 10,0 m
5. 8,5 - 12,5 m
6. 12,5 - 15,0 m
7. 15,0 - 20,0 m
8. 20,0 - 30,0 m
9. 20,0 - 35,0 m
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott
A zárójelbe tett betű vonatkoztatási terület jelére utal

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Pécs - MESZES HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSA
Beépítésre szánt területek
Ln -nagyvárosias lakózóna
Lk -kisvárosias lakózóna
Lke -kertvárosias lakózóna
Vt - településközpont vegyes zóna
Vk - központi vegyes zóna
Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip - zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge - egyéb ipari gazdasági zóna
Ki - különleges használatú építmányi zóna a funkció megjelölésével

Beépítésre nem szánt terület
KÖu - közúti közlekedési zóna
KÖk - kötöttpályás közlekedési zóna
Z - közpark
Ev - védelmi rendeltetésű erdőterület
Ee - egészségügyi, turisztikai, szociális rendeltetésű erdőterület
Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterület
Mke - mezőgazdasági kertes zóna
Mó - mezőgazdasági általános
Mo -mezőgazdasági korlátozott használatú
Vg - vízgazdálkodási terület
KKt -különleges temető

Ln-215465 építési zóna jele

Ln a betű azt jelenti, hogy az építési zóna melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Ln-2 az első szám azt jelzi, hogy az építési zóna melyik építészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. városi zárt
3. társasházas
4. hegyoldali telkes
5. szabályos telkes
6. átalakuló falusias
7. vegyes

Ln-.1 a második szám azt jelzi, hogy az építési zóna kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
0. kialakult
1. nem kialakult

Ln-..5 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési zónában milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló telepszerű
2. szabadonálló általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - kertes
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Ln-...4 a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési zónában mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága

1. 180 m 2
2. 300 m 2
3. 450 m 2
4. 600 m 2
5. 720 m 2
6. 900 m 2
7. 1100 m 2
8. 2500 m 2
9. 4000 m 2
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Ln-....5 az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési zónában mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

1. <= 5%
2. <= 15%
3. <= 20%
4. <= 30%
5. <= 40%
6. <= 50%
7. <= 60%
8. <= 80%
9. <= 100%
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott

Ln-.....5 a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési zónában mi a megengedett építménymagasság

1. <= 4,5 m
2. <= 6,0 m
3. <= 7,5 m
4. 6,0 - 10,0 m
5. 8,5 - 12,5 m
6. 12,5 - 15,0 m
7. 15,0 - 20,0 m
8. 20,0 - 30,0 m
9. 20,0 - 35,0 m
0. adottságtól függően az illeszkedés szabályai szerint
X,Y, Z sajátos előírásként meghatározott
A zárójelbe tett betű vonatkoztatási terület jelére utal

TÁRSASHÁZAS ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI (3. JELŰ ZÓNA)
A szabályozási tervlapon az építési övezetek számának első száma: 3

- Nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési zónában, új épület építése esetén, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik 5,0 m előkert létesítése kötelező.
- Az egyes építési zónákban
a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
1. területe 600-4000 m 2 között
2. mélysége 30-50 m között
3. szélessége 18-40 m között
b) a beépítettség legnagyobb értéke 20-50% között
c) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 65-35% között
d) az épületek építménymagasságának felső értéke 7,5-12,5 m között
választható.
- A mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igényt kell kielégíteni.
- A melléképítmények közül elhelyezhető: közmű csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel és közterületi kiállással) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli teresz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, stb.
- A nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt telkeken, a szabályozási vonalon, ennek hiányában a homlokvonalon legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés, vagy sövény létesíthető.

VÁROSPOLITIKAI ZÓNA ELŐÍRÁSAI
- A zónát a Pécs hatályos tervdokumentációjában a 18. sz. melléklet ábrázolja, melyet erre a területre is javaslok kiterjeszteni.
- A bónusz zónába eső telkeken a funkcióváltás ösztönzésére az építési zóna előírásaiban rögzített beépítési % legfeljebb további 5%-kal túllépheto amennyiben az OTÉK 25.§-ban foglalt
határértékeket nem haladja meg és ha a tervezett építmények szinterületének legalább 50%-a közösségi, ill. idegenforgalmi célokat szolgál lehetett kiterjeszteni eddig.
Ezt bővítve, Pécs-Meszesen -operatív városfejlesztés hatékonyságának növelése érdekében a beépítés 5%-kal, az építménymagasság +3,0-6,0m-rel növelhető, ha a tervezett építmények földszintjének legalább 75%-a közösségi funkcióval bír, illetve a telken intenzív, közösségi területeket épít a beruházó önkormányzati egyeztetés alapján.
Az elv a „csinálunk valamit, hogy csinálhassunk valamit" megközelítést követi, ahol a magánbefektetéseknek nagyobb lehetőséget biztosít a közösségi beruházásokban való aktív részvételért.

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK
AKCIÓTERÜLETEN LÉTREHOZOT ÚJ ZÓNA:
PÉCS KELETI VÁROSRÉSZ PÉCS- MESZESRE (PM) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- a) A sajátos előírások hatálya a csak a szabályozási tervben kijelölt területre terjed ki.

- b) A szabályozási tervlap az alábbi sajátos építési övezeteket jelöli a zónában:
Ln- 312755(PM)
Lk-312764(PM)
Lk-312864(PM)
Vt-712765(PM)

- c) Ln- 312755(PM) jelű sajátos építési övezet előírásai:
- 1. A megadott előírásokat kell alkalmazni, kivéve a beépítettség mértékét és az építménymagasságot, melyek a BONUSZPROGRAM következtében változhatnak:
beépítettség: maximum 40% helyett 45%
építménymagasság: 12,5m helyett 18,5 m lehet maximálisan
- 2. Az építési telkek beépítettsége legfeljebb 50%os nagyságú beépítettségig, gardzs célú hasznosítás esetén növelhető.
- 3. Telekosztás, telekhatár rendezés engedélyezhető.
- 4. A zöldfelületi fedettség legalább 40% legyen.

- d) Lk-312764(PM) jelű sajátos építési övezet előírásai:
- 1. A megadott előírásokat kell alkalmazni, kivéve a beépítettség mértékét és az építménymagasságot, melyek a BONUSZPROGRAM következtében változhatnak: beépítettség: maximum 50% helyett 55%
építménymagasság: 8,00 helyett 11 m lehet maximálisan
-2. Az építési telkek beépítettsége legfeljebb 60%os nagyságú beépítettségig, gardzs célú hasznosítás esetén növelhető.
-3. Telekosztás, telekhatár rendezés engedélyezhető.
-4. A zöldfelületi fedettség legalább 25% legyen.

- e) Lk-312864(PM) jelű sajátos építési övezet előírásai:
- 1. A megadott előírásokat kell alkalmazni, kivéve a beépítettség mértékét és az építménymagasságot, melyek a BONUSZPROGRAM következtében változhatnak: beépítettség: maximum 50% helyett 55%
építménymagasság: 8,00 helyett 11 m lehet maximálisan
-2. Az építési telkek beépítettsége legfeljebb 60%os nagyságú beépítettségig, gardzs célú hasznosítás esetén növelhető.
-3. Telekosztás, telekhatár rendezés engedélyezhető.
-4. A zöldfelületi fedettség legalább 25% legyen.

- f) Vt-712765(PM) jelű sajátos építési övezet előírásai:
-1. A megadott előírásokat kell alkalmazni, kivéve a beépítettség mértékét és az építménymagasságot, melyek a BONUSZPROGRAM következtében változhatnak: beépítettség: maximum 50% helyett 55%
építménymagasság: 11,0m helyett 14,0 m lehet maximálisan
-2. Az építési telkek beépítettsége legfeljebb 50%os nagyságú beépítettségig, gardzs célú hasznosítás esetén növelhető.
-3. Telekosztás, telekhatár rendezés engedélyezhető.
-4. A zöldfelületi fedettség legalább 10% legyen.

JELMAGYARÁZAT

FELÜLETEK
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület
- I. rendű vízgazdálkodási célú közterület
- II. rendű nem közlekedési célú közterület
- gyalogos zóna díszburkolattal
- Gazdasági rendeltetésű terület
- Védő- és korlátozási terület

HATÁRVONALAK
- Tervezett belterületi határ
- Beépítésre szánt terület határa
- Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- Építési övezetek, övezetek határa és jele
- Helyi települési értékvédelmi terület határa és jele
- Javasolt helyi települési értékvédelem határa és jele
- PSO Jelentős szintbeni gépjárműparkoló

VONALAK
- Tervezett szabályozási vonal
- Beépítési vonal
- Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
- Szabályozási szélesség

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK
- Védett, értékes fa
- Megszüntető jel

IRÁNYADÓ RAJZI ELEMEK ELEMEK
- Építési hely terepszint felett

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK

FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- Meglévő közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Telekhatár
- Épületkontúr
- Útburkolat
- Szintvonal