EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

4/2016.(II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

az alábbi városrészek területére vonatkozóan:

Almagyar-Merengő
Belváros
Belváros-kelet
Cifra hóstya és Tetemvár
Csákó
Déli iparterület
Délkeleti külterület
Északnyugati külterület
Felnémet
Felsőváros
Hajdúhegy
Hatvani hóstya
Károlyváros
K2-es jelű út és környéke
Lajosváros-kelet
Lajosváros-nyugat
Maklári hóstya
Nagylapos
Rác hóstya
Sánc
Szent Miklós
Szépasszonyvölgy
Tihamér
Vécseyvölgy
Volt kemping területe

2026. november 26.

EGER MJV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
TARTALOMJEGYZÉKE

I. fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya, fogalommagyarázat
2. A rendelet alkalmazása, a szabályozás elemei
3. Belterületi határ, belterületbe vonás, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezések
4. Az illeszkedés általános szabálya

II. fejezet
ÁLTALÁNOS VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A környezet alakításának és védelmének szabályai, a városkép védelme
6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
7. Környezetvédelmi előírások
   A levegő védelme
   A felszíni és a felszín alatti vizek védelme
   A termőföld védelme
   Környezeti zaj és rezgés elleni védelem
   Hulladékkezelés
8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
   A telekalakítás helyi szabályai
   Közterület alakítási terv (KAT)
10. Közművek elhelyezésének általános előírásai
    Közműhálózatok és létesítményeik
    Víziközművek
    Villamosenergia ellátás
    Földgáz- és távhőellátás
    Elektronikus hírközlés
11. Az építés általános szabályai
    Alkalmazható beépítési módok
    Az építési hely: az elő-, az oldal,- és a hátsókert előírásai
    A beépítettség meghatározása
    Építménymagasság és az épületmagasság meghatározása
    Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása
    A terepfelszínen és a terepszint alatti beépítettség és a beépítési hely meghatározása
    Gépjárművek elhelyezése
    Kerítés, támfal létesítése, terepalakítás
    Építési övezetek zöldfelületei
    Állattartás céljára szolgáló építmények
    Védőtávolságok, építési korlátozások

III. fejezet
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

12. Lakóövezetek
Nagyvárosias lakóövezet
Kisvárosias lakóövezet
Kertvárosias lakóövezet
13. Vegyes területek
Településközpont építési övezetek
Központi vegyes intézményi övezet
14. Gazdasági építési övezet
Kereskedelmi szolgáltató építési övezet
Egyéb ipari építési övezet
15. Üdülőterületek
16. Különleges területek

IV. fejezet
Beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásai

17. Közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési terület
18. Zöldterület
19. Erdőövezet
20. Mezőgazdasági terület
21. Kertes mezőgazdasági övezet
Borvidéki kertes mezőgazdasági övezet
Borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági övezet
22. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
23. Általános mezőgazdasági övezet
Borvidéki általános mezőgazdasági övezet
Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági övezet
24. Vízgazdálkodási területek
25. Beépítésre nem szánt különleges terület övezetei

V. fejezet
VÁROSRÉSZEK SAJÁTOS RENDELKEZÉSEI

Almagyar-Merengő
Belváros-kelet
Cifra hóstya és Tetemvár
Csákó
Déli iparterület
Délkeleti külterület
Felnémet
Felsőváros
Hajdúhegy-észak
Hatvani hóstya
K2-es jelű út és környéke

Lajosváros-kelet
Lajosváros-nyugat
Maklári hóstya
Rác hóstya
Sánc
Szépasszonyvölgy
Tihamér
Vécseyvölgy
Volt kemping területe

VI. fejezet

Záró rendelkezések

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet:	Az 1. §-ban lehatárolt terület szabályozási tervei
2. számú melléklet:	A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Tervek által érintett terület térképi lehatárolása – átnézeti térkép
3. számú melléklet:	Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése
4. számú melléklet:	Jelmagyarázat
5. számú melléklet:	Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek tervlapjai
5/a. melléklet:	Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek (11 városrész)
5/b. melléklet:	Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek – környezetvédelem, tájképvédelem – Eger MJV délkeleti külterület
5/c. melléklet:	Korlátozó tényezők – környezetvédelem – ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek
5/d. melléklet:	Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek tervlapja (Belváros, Szent Miklós és Hajdúhegy városrészek)
6. számú melléklet:	Pincével érintett területek tervlapja
7. melléklet:	Örökségvédelem tervlapjai:
7/a. melléklet:	Örökségvédelem - Régészeti lelőhelyek tervlapja
7/b. melléklet:	Örökségvédelem - Építészeti értékek – országos védettség tervlapja
7/c. melléklet:	Örökségvédelem - Helyi védett építészeti értékek tervlapja
8. melléklet:	Örökségvédelem jegyzékei:
8/a. melléklet:	Régészeti lelőhelyek jegyzéke
8/b. melléklet:	Építészeti értékek – országos védettség jegyzéke
8/c. melléklet:	Helyi védett értékek jegyzéke
9. melléklet:	A táj- és a természetvédelem
9/a. melléklet:	országos jelentőségű védett természeti területek, értékek, emlékek tervlapja
9/b. melléklet:	helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területek, értékek jegyzéke
9/c. melléklet:	nemzetközi természetvédelmi védettség alatt álló területek tervlapja – Natura 2000
9/d. melléklet:	ökológiai hálózat területeinek tervlapja
9/e. melléklet:	egyedi tájértékek jegyzéke
9/f. melléklet:	tájképvédelmi területek tervlapja

FÜGGELÉKEK

1. függelék: Apolló sportrepülőtér isophon zajgörbéi
2. függelék: Alkalmazásra nem javasolt, allergén; valamint telepítésre javasolt növények listája
3. függelék: Vízbázisok, karsztforrások hidrogeológiai védőterületei, védőidomai
   a) A Petőfi téri termelőkutak és az egri karsztforrások védőterületi rendszere 1.
   b) A Petőfi téri termelőkutak és az egri karsztforrások védőterületi rendszere 2.
   c) Korlátozások az egri karsztforrások (Bárány uszodai forrás, a strand 1. sz. medence-forrás, a Török-, a Tükör-, a József forrás, valamint a József kút és a IV. termelő-kút) védőövezeteinek és védőidomainak területén
4. függelék: hatályon kívül helyezve
5. függelék: Szabályozási tervek készítőinek listája
6. függelék: Eger, Déli vízmű ivóvízbázis hidrogeológiai „B" védőterülettel érintett ingatlanok a 3550/2375-21/2015. ált. számú határozata (VH) alapján
7. függelék: Az Északkelet Külterület és Bikalegelő természetvédelmi korlátozó tényezői
8. függelék: Az Északkelet Külterület és Bikalegelő tájvédelmi korlátozó tényezői

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/212.(XI.8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályzatában megjelöltek véleményének kikérésével

megalkotja Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását

I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) *a)* Jelen rendelet 1. számú mellékleteit képezik az alábbi városrészekre és területekre kiterjedő szabályozási tervlapok:[1]

aa)	**az M1.1. jelű**	**Almagyar-Merengő**
aa.I.)[2]	az M1.1.–m1 jelű	Rozália utca délnyugati végét érintő módosítás
aa.II)[3]	az M1.1.–m2 jelű	Bálint pap utcát érintő módosítás
aa.III.)[4]	az M1.1.–m3 jelű	Egri csillagok u. 44/a. sz-. alatti ingatlan és közvetlen környezetének övezeti átsorolása
aa.IV.)[5]	az M1.1.–m4 jelű	a) Buzogány u. – Cecey Éva u. közötti gyalogos átjáró közterületi kiszabályozása b) Cecey Éva utcai garázsok mögötti közterületi kiszabályozás módosítása
aa.V.)[6]	az M 1.1.–m5 jelű	a 10692, 10693, 10672 és 10673 helyrajzi számú ingatlanokon közterület kiszabályozása gyalogos átjáró létesítése céljából
ab)[7]	**az M1.2. jelű**	**Belváros és Szent Miklós városrész**
ac)	**az M1.3. jelű**	**Belváros-kelet**
ac.I.)[8]	az M1.3.–m1 jelű	Végvári vitézek terét érintő módosítás
ac.II.)[9]	az M1.3.–m2 jelű	5040 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
ad)	**az M1.4. jelű**	**Cifra hóstya és Tetemvár**
ad.I.)[10]	az M1.4.–m1 jelű	Türk Frigyes utca 2. és 2/a. számot, valamint a Szolárcsik utca nyugati oldalát érintő módosítás
ad.II.)[11]	az M1.4.–m2 jelű	A Tiba István utca északi oldalát, valamint a Fügedy János utca 1558 hrsz. ingatlant érintő módosítás

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[7] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet

ad.III.)[1]	az M1.4.–m3 jelű	Régi Cifrakapu utca – Tetemvár utca csomópontja módosítása a 1394/2 és 1394/3 hrsz-ú telkekre
ad.IV.)[2]	az M1.4.–m4 jelű	Servita templom telekegyüttesének övezeti átsorolása
ad.V.)[3]	az M1.4.–m5 jelű	1519 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
ad.VI.)[4]	az M 1.4.–m6 jelű	az 5115 helyrajzi számú ingatlant érintő közterületi kiszabályozás megszüntetése lakóépület építése céljából
ae)	**az M1.5. jelű**	**Csákó**
ae.I.)[5]	az M1.5.–m1 jelű	Tinódi utcai sorgarázs építési övezeti besorolása
ae.II.)[6]	az M1.5.–m2 jelű	Sas út csapadékvíz elvezető árok rajzi korrekciója
af)	**az M1.6. jelű**	**Déli iparterület**
af.I.)[7]	az M1.6.–m1 jelű	M25 autóút nyomvonal pontosítás
af.II.)[8]	az M1.6.–m2 jelű	a Kistályai és Kőlyuk utat érintő módosítás
af.III.)[9]	az M1.6.–m3 jelű	Gazdasági területek fejlesztése
af.IV.)[10]	az M1.6.–m4 jelű	Sas úttól délre lévő Gip terület Gksz-be sorolása a 9945/6, 9945/7, 9945/7 hrsz. telkek vonatkozásában
af.V.)[11]	az M1.6.–m5 jelű	a Sas út 34. és 36. számot érintő módosítás, valamint a delta-vágányt érintő módosítás
af.VI.)[12]	az M1.6.–m6 jelű	9850/1hrsz-ú telek építési övezeti átsorolása
af.VII.)[13]	az M1.6.–m7 jelű	10525/9 hrsz-ú telken kijelölt építési hely módosítása
af.VIII.)[14]		az M 1.6.–m8 jelűMátyás király utca 138., Kistályai út 10534/3 és 10533/6 helyrajzi számú, 10538/10 és 10540/15 helyrajzi számú ingatlanok építési övezetének módosítása
af.IX.)[15]	az M1.6.–m9 jelű	a vasúti vágányok közötti ingatlanok övezeti jelének hibajavítása
af.X.)[16]	az M1.6.–m10 jelű	a) a 9847 helyrajzi számú telket érintő építési hely módosítása b) a 10540/3 és a 10540/13 helyrajzi számú telkeket érintő építési hely módosítása c) a Gyetvai József utca északi oldalán, az ingatlanokon kijelölt építési helyek módosítása
af.XI)[17]	az M1.6.-m11 jelű	a 10533/6 hrsz-ú ingatlan és közvetlen környezetére vonatkozó módosítás

[1] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[5] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 12/2016.(IV.01.) önk. rendelet
[8] Módosította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 21/2017.(IX.01.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 9/2018.(IV.27.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[15] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[16] Megállapította: 45/2020.(X.30.) önk. rendelet
[17] Megállapította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet

af.XII.)[1]	az M1.6.–m12 jelű	Gyetvai József utca 10503/22 hrsz-ú ingatlanának, a Kőlyuk út 9494/24 hrsz-ú ingatlanának és közvetlen környezetének építési övezeti átsorolása
af.XIII.)[2]	az M1.6.–m13 jelű	a) Sas u. 4. és 6. sz. ingatlanok előtti szakasza közterületi kiszabályozásának módosítása
		b) 9849/11 és 9849/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő magán- és közúti kiszabályozás módosítása
		c) 10542/3 és 10536/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő övezeti kitöltés rajzi hibajavítása
af.XIV.)[3]	az M1.6.–m14 jelű	A 87a számú Füzesabony – Eger vasútvonal övezethatárának módosítása
af.XV.)[4]	az M1.6.–m15 jelű	Faiskola utca – Külsősor út – vasúti pálya – Kőlyuk út által határol terület, a Faiskola utca 10502/3 helyrajzi számú ingatlan és tömbje
ag)	**az M1.7. jelű**	**Délkeleti külterület**
ag.I.)[5]	az M1.7.–m1 jelű	Kistályai utat érintő módosítás
ag.II.)[6]	az M1.7.–m2 jelű	A 0640/20 hrsz. külterületi út nyomvonalának áthelyezése
ag.III.)[7]	az M1.7.–m3 jelű	a 21935 helyrajzi számú út nyomvonalának természetbeni állapothoz történő igazítása; Nagykőporos út 10431/13 és 10431/14 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolása; Kistályai út 0656/4, 0656/5 és 0656/6 hrsz-t érintő ingatlanok övezeti jelének hibajavítása
ag.IV.)[8]	az M1.7.–m4 jelű	0591/4 és 0591/15 hrsz-ú utak mezőgazdasági övezetbe sorolása
ag.V.)[9]	az M1.7.–m5 jelű	a) 0656/3 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása
		b) 0374/50 helyrajzi számú út közterületi kiszabályozásának módosítása
		c) Bolyki pincészet környezetének módosítása a borászati épület és az út vonatkozásában
ag.VI.)[10]	az M1.7.–m6 jelű	a) 0599, 0600/5 – 0600/9 helyrajzi számú ingatlanokat érintő közterületi kiszabályozás módosítása
		b) 0656/20 helyrajzi számú ingatlanon található telephelyen új építési hely kijelölése
ag.VII.)[11]	az M 1.7.–m7 jelű	a 0612/23 és 0612/25 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó beépítési paraméterek módosítása üzembővítés céljából
ah)	**az M1.8. jelű**	**Felnémet**

[1] Megállapította: 6/2022.(II.25.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 9/2024.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 8/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet

ah.I.)[1]	az M1.8.–m1 jelű	Tárkányi utat és a Pásztorvölgy utcát érintő módosítás
ah.II)[2]	az M1.8–m2 jelű	Alvégi utca - Nagylaposi utca - kerékpárút – Eger patak által határolt tömböt érintő módosítáa
ah.*III.*)[3]	az M1.8.–m3 jelű	Boross Endre utca 01043 helyrajzi számú ingatlan környezetének szabályozási tervi felülvizsgálata
ah.IV.)[4]	az M1.8.–m4 jelű	József Attila u. 14. számú, 534 hrsz-ú ingatlan előtti közterületi kiszabályozás korrekciója
ah.V.)[5]	az M1.8.–m5 jelű	a) a 11145 helyrajzi számú ingatlan részterületét érintő módosítás a kialakult állapot szerint b) a 168/1 és 168/2 helyrajzi számú ingatlanokhoz kapcsolódó közterületi szabályozás módosulása
ah.VI.)[6]	az M 1.8.–m6 jelű	a) az Alvégi utca 789 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója az Alvégi utca 30. szám alatti 791 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának rendezése céljából b) a Kovács Jakab utca és a József Attila utca között húzódó gyalogút szabályozási tervi rendezése a kialakult állapotnak megfelelően telekhatár rendezés érdekében a 683, 684 és a 678 helyrajzi számú ingatlanokat érintően
ai)	**az M1.9. jelű**	**Felsőváros**
ai.I.)[7]	az M1.9.–m1 jelű	Cifrakapu u. – Vallon Richárd u. sarkán lévő tömb szabályozásának módosítása
aj)[8]	**az M1.10. jelű**	**Hajdúhegy**
aj.II.)[9]	az M1.10.–m1 jelű	a Rózsásdűlő utca 23. és 25. szám alatti ingatlanokra vonatkozó beépítési mód módosítása
aj.III.)[10]	az M1.10.–m2 jelű	3078/3 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
aj.I.)[11]	**az M1.10.–É jelű**	**Hajdúhegy-észak**
ak)	**az M1.11. jelű**	**Hatvani hóstya**
ak.I.)[12]	az M1.11.–m1 jelű	Király utca – Koháry utcai sarok szabályozásának pontosítása a 7419/1 hrsz-t érintően; a Hatvani temető főbejárata előtti közterület módosítása
ak.II.)[13]	az M1.11.–m2 jelű	Fertőbánya utca végét érintő módosítás
ak.III.)[14]	az M1.11.–m3 jelű	Remenyik Zsigmond utcai sorgarázsok bővítése a 6916/10 helyrajzi számú ingatlant érintően; Fertőbánya utca 1. szám alatti ingatlan telekhatár-rendezése

[1] Megállapította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 49/2020.(XII.18.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[7] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[8] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[11] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 21/2017.(IX.01.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

ak.IV.)[1]	az M1.11.–m4 jelű	Szvorényi u. 53. sz. alatti ingatlan közterületi telekhatár-rendezése
ak.V.)[2]	az M1.11.–m5 jelű	szabályozási tervi módosítás az Intermodális csomópont építésjogi feltételeinek biztosítása kapcsán
ak.VI.)[3]	az M1.11.–m6 jelű	a) Koháry István u. 35. számú, 7144 hrsz-ú ingatlan mögötti közterületi kiszabályozás korrekciója
		b) Koszorú u. 159. számú, 8461/2 hrsz-ú ingatlan előtti közterületi kiszabályozás korrekciója
ak.VII.)[4]	az M1.11.–m7 jelű	építési hely kijelölése a Szarvas Gábor utca 4. szám alatti ingatlanon
ak.VIII.)[5]	az M1.11.–m8 jelű	a) 8313 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
		b) 7144 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
ak.IX.)[6]	az M 1.11.–m9 jelű	a) Vasút utca 10. szám alatti 6774 helyrajzi számú ingatlan és tömbjének építési övezeti átsorolása lakórendeltetés kialakítása céljából
		b) Arany János utca 11. szám alatti 7167 helyrajzi számú ingatlan tömbjében a közterületi kapcsolattal rendelkező telekvégek beépíthetőségének rendezése
al)	**az M1.12. jelű**	**Károlyváros**
al.I.)[7]	az M1.12.–m1 jelű	Károlyváros városrész – Tündérpart u. 8. sz. ház előtti közterület szűkítése kapcsán
al.II.)[8]	az M1.12.–m2 jelű	Papkert utca déli oldalát érintő módosítás
al.III.)[9]	az M1.12.–m3 jelű	Mindszenty Gedeon utca 8/a – 10. alatti ingatlanokra vonatkozó módosítás
al.IV.)[10]	az M1.12.–m4 jelű	a Bem tábornok utca 3. szám alatti, 3827/4 és 3827/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítás
al.V.)[11]	az M1.12.–m5 jelű	a 4197/2 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant érintő módosítás a kialakult állapot szerint
am)	**az M1.13. jelű**	**K2-es jelű út és környéke**
am.I)[12]	az M1.13.–m1 jelű	M25 autóút nyomvonal pontosítás
am.II.)[13]	az M1.13.–m2 jelű	M25 autóút kisajátítási eljárása kapcsán
am.III.)[14]	az M1.13.–m3 jelű	Gazdasági területek fejlesztése
am.IV.)[15]	az M1.13.–m4 jelű	az Egerszalókra vezető új út – 0777 hrsz-ú út – 25. számú főút által közrezárt tömb felülvizsgálata

[1] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 14/2021. (VI.11.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[7] Megállapította: 17/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 31/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 12/2016.(IV.01.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 33/2016.(IX.30.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[15] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet

am.V.)[1]	az M1.13.–m5 jelű	az Egerszalókra vezető új út – 0777 hrsz-ú út – 25. számú főút által közrezárt tömb mezőgazdasági övezeti besorolású területeinek gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató építési övezetbe sorolása
am.VI.)[2]	az M1.13.–m6 jelű	10505/4 hrsz-ú ingatlanon üzemanyagtöltő állomás létesítésére történő helykijelölés
am.VII.)[3]	az M1.13.–m7 jelű	a városrészben található kutak védőtávolságának korrekciója
am.VIII.)[4]	az M1.13.–m8 jelű	A 87a számú Füzesabony – Eger vasútvonal övezethatárának módosítása
an)	**az M1.14. jelű**	**Lajosváros-kelet**
an.I)[5]	az M1.14.–m1 jelű	Temesvári u. – Veres Péter u. valamint Faiskola u. – Külsősor u. és környezetét érintő módosítás
an.II.)[6]	az M1.14.–m2 jelű	a Szövetkezet utca keleti továbbvezetése
an.III.)[7]	az M1.14.–m3 jelű	Liszt Ferenc utca 19. és 19/a számot érintő módosítás, valamint a Mátyás király utca 111. számot és környezetét érintő módosítás
an.IV.)[8]	az M1.14.–m4 jelű	A Faiskola utca – 9828/30 helyrajzi számú ingatlan beépíthetősége kapcsán kezdeményezett módosítás
an.V.)[9]	az M1.14.–m5 jelű	RUAG–Vilati 9835/3 helyrajzi számú telephely beépíthetősége és zöldfelületének módosítása
an.VI.)[10]	az M1.14.–m6 jelű	8944/8 helyrajzi szám alatt működő telephelyen meghatározott építési hely módosítása
an.VII.)[11]	az M 1.14.–m7 jelű	Faiskola utca 3. szám alatti 8944/9 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti átsorolása többlakásos lakóépület építése céljából
ao)	**az M1.15. jelű**	**Maklári hóstya**
ao.I)[12]	az M1.15.–m1 jelű	A Mekcsey utcát, valamint a Kertész utcát és környezetét érintő módosítás
ao.II.)[13]	az M1.15.–m2 jelű	a Kertész utcai parkolóházat érintő módosítás
ao.III.)	az M1.15.–m3 jelű	a Strandfürdő telkét és környezetét érintő módosítás
ao.IV.)[14]	az M1.15.–m4 jelű	a 6465 és 6466 helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosítás
ao.V.)[15]	az M1.15.–m5 jelű	az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont részeként megvalósuló Edzőközpontot érintő módosítás

[1] Megállapította: 8/2021. (IV.27.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 9/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 25/2016.(VIII.26.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[12] Megállapította: 19/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 21/2017.(IX.01.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 22/2018.(IX.28.) önk. rendelet
[15] Módosította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet

ao.VI.)[1]	az M1.15.–m6 jelű	Kertész és Maklári utcák közötti, Tímár utcáról nyíló tömbbelső és Merengő utca–vasútvonal által határolt tömb felülvizsgálata
ao.VII.)[2]	az M1.15.–m7 jelű	a) a Tímár utca 6156/7, 6156/8 és 6166/4 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése b) a 6118 helyrajzi számú ingatlanon jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelület módosítása
ao.VIII.)[3]	az M 1.15.–m8 jelű	a Tímár utca – 6148/2 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása, és az építési hely korrekciója a megvalósul sorgarázsok és irodaépület fennmaradása érdekében
ap)	**az M1.16. jelű**	**Nagylapos**
ap.I.)[4]	az M1.16.–m1 jelű	II. Rákóczi Ferenc utca 139. szám alatti ingatlant érintő közterületi kiszabályozás módosítása
ap.II.)[5]	az M 1.16.–m2 jelű	a Cifrakapu utca 1304/1 helyrajzi számú közterületét érintő szabályozás korrekciója a Cifrakapu utca 162. szám alatti 1306/1 és 1306/2 helyrajzi számú ingatlanok közterületi telekhatárának rendezése céljából
aq)	**az M1.17. jelű**	**Rác hóstya**
aq.I.)[6]	az M1.17.–m1 jelű	Iskola utcát és környezetét érintő módosítás
aq.II.)[7]	az M1.17.–m2 jelű	Sugár István utca 2360/37 hrsz-t érintő módosítás
aq.III.)[8]	az M1.17.–m3 jelű	Verőszala utca 2670, 2671 és 2672 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása
ar)	**az M1.18. jelű**	**Sánc**
ar.I.)[9]	az M1.18.–m1 jelű	Gárdonyi kert tömbjében lévő építési helyek pontosítása
ar.II.)[10]	az M1.18.–m2 jelű	a) a Zöldfa utca részét képező 5554/1 és 10544 helyrajzi számú ingatlanok közterületi kiszabályozásának módosítása b) 5604 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
as)	**az M1.19. jelű**	**Szépasszonyvölgy**
as.I.)[11]	az M1.19.–m1 jelű	3748 hrsz telket érintő módosítás
as.II.)[12]	az M1.19.–m2 jelű	Pavilonsort érintő módosítás
as.III.)[13]	az M1.19.–m3 jelű	7737/8 helyrajzi számú közterületi ingatlanon meghatározott út kiszabályozásának módosítása
at)	**az M1.20. jelű**	**Tihamér**
at.I.)[14]	az M1.20.–m1 jelű	Kertész utcát és környezetét érintő módosítás

[1] Megállapította: 49/2020.(XII.18.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[4] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[6] Megállapította: 25/2016.(VIII.26.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 21/2017.(IX.01.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[11] Módosította: 11/2017.(III.31.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 19/2016.(VII.01.) önk. rendelet

at.II.)[1]	az M1.20.–m2 jelű	Maklári út 59. szám alatti telekre vonatkozó módosítás; Kertész utca 117. szám alatti ingatlant és a közterületet érintő módosítás
at.III.)[2]	az M1.20.–m3 jelű	Kertész utca - Homok utca - Menház utca által közre zárt tömbbelső feltáró útjának és a beépíthetőségének megszüntetése
at.IV.)[3]	az M1.20–m4 jelű	Kertész utca 161-163. közterületi kiszabályozás korrekciója; Sas út 53. szám alatti ingatlan övezeti átsorolása
at.V.)[4]	az M1.20.–m5 jelű	Menház u. beépítési vonal felülvizsgálata
at.VI.)[5]	az M1.20.–m6 jelű	Újsor utcai ingatlanok területén az általános használat szerinti besorolás módosítása
au)	**az M1.21. jelű**	**Vécseyvölgy**
au.I.)[6]	az M1.21.–m1 jelű	Nagy-Eged utca 26. szám alatti 11589/1 és 11590 hrsz-ú telkeket érintő módosítás; Nagy-Eged utca 55–57. közötti ki nem alakított, vegyeshasználatú út megszüntetése; Bolyki Tamás utca 1767/2 hrsz-ra vonatkozó Zkk besorolás megszüntetése
au.II.)[7]	az M1.21.–m2 jelű	Vécseyvölgy utca 49. számot és környezetét érintő módosítás
au.III.)[8]	az M1.21.–m3 jelű	A Donát utca – 12012 helyrajzi számú ingatlant érintő módosítás
au.IV.)[9]	az M1.21.–m4 jelű	Donát u. közterületi kiszabályozásának módosítása
av)	**az M1.22. jelű**	**Volt kemping területe**
av.I)[10]	az M1.22.–m1 jelű	11973-11982 helyrajzi számú ingatlanok tömbjét érintő módosítás
av.II.)[11]	az M1.22.–m2 jelű	a lakópark északi és déli tömbjei építési övezeti besorolásának cseréje
av.III.)[12]	az M1.22.–m3 jelű	a 11969, 11970, 11971 és 11972 helyrajzi számú ingatlanok építési övezeti átsorolása
aw)[13]	**az M1.23. jelű**	**Északnyugati külterület, a 24. számú főúthoz kapcsolódó különleges beépítésre nem szánt üzemi terület**
ax)[14]	**az M1.24. jelű**	**Lajosváros-nyugat**
ax.I.)[15]	az M1.24–m1 jelű	Heves Megyei Levéltár ingatlanát érintő szabályozás módosítása; szabályozás készítése az Aradi utca 9436 helyrajzi számú ingatlan fejlesztése, beépíthetősége kapcsán

[1] Megállapította: 21/2017.(IX.01.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 21/2017.(IX.01.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 11/2016.(IV.1.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[15] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

ax.II.)[1]	az M1.24.–m2 jelű	Szénáskert u. 6. sz. alatti ingatlan és közvetlen környezetének övezeti átsorolása
ax.III.)[2]	az M1.24.–m3 jelű	Vincellériskola u. – Ifjúság u. – Pozsonyi u. által határolt tömb felülvizsgálata
ax.IV.)[3]	az M1.24.–m4 jelű	a) a 8999/17, 8999/24 és a 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosítás b) építési övezeti átsorolás és építési hely kijelölése a Fiumei utca 9. szám alatti ingatlanon
ax.V.)[4]	az M1.24.–m5 jelű	a) 0808/5 helyrajzi szám alatti telephely övezeti átsorolása b) 8592 helyrajzi számú ingatlan közterületi kiszabályozásának módosítása
ax.VI.)[5]	az M 1.24.–m6 jelű	a 8999/24 és 8999/25 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló, Vincellériskola – Ifjúság – Pozsonyi utcák által határolt tömb építési övezeti határainak módosítása üzembővítés és telekértékesítés céljából
ay)[6]	**az M1.25 jelű**	**Északkeleti Külterület és Bikalegelő**
ay.I.)[7]	az M 1.25.–m1 jelű	a 25721/5 és 25721/6 hrsz-ú ingatlanokat érintő közterületi kiszabályozás módosítása
ay.II.)[8]	az M1.25.–m2 jelű	a) a 25128 helyrajzi számú ingatlan övezeti átsorolása b) hibajavítás a 0188/1-0188/9 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan
ay.III.)[9]	az M1.25.–m3 jelű	a 28381 és a 28441/1 helyrajzi számú ingatlanok tömbjére vonatkozó övezeti jel pótlása egy hibajavítás

(2)[10] E rendelet további mellékletei:

a) 2. melléklet: A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Tervek által érintett terület térképi lehatárolása – átnézeti térkép

b) 3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

c) 4. melléklet: Jelmagyarázat

d) 5. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek tervlapjai

da) 5/a. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek (11 városrész)

db) 5/b. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek – környezetvédelem, tájképvédelem – Eger MJV délkeleti külterület

dc) 5/c. melléklet: Korlátozó tényezők – környezetvédelem – ÉK-i külterület és Bikalegelő városrészek

dd) 5/d. melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek tervlapja (Belváros, Szent Miklós és Hajdúhegy városrészek)

e) 6. melléklet: Pincével érintett területek tervlapja

f) 7. melléklet: Örökségvédelem tervlapjai:

[1] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 49/2020.(XII.18.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 25/2026. (XI.26.) önk rendelet
[6] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[10] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

fa) 7/a. melléklet: Örökségvédelem - Régészeti lelőhelyek tervlapja

fb) 7/b. melléklet: Örökségvédelem - Építészeti értékek – országos védettség tervlapja

fc) 7/c. melléklet: Örökségvédelem - Helyi védett építészeti értékek tervlapja

g) 8. melléklet: Örökségvédelem jegyzékei:

ga) 8/a. melléklet: Régészeti lelőhelyek jegyzéke

gb) 8/b. melléklet: Építészeti értékek – országos védettség jegyzéke

gc) 8/c. melléklet: Helyi védett értékek jegyzéke

h) 9. melléklet: A táj- és a természetvédelem

ha) 9/a. melléklet: országos jelentőségű védett természeti területek, értékek, emlékek tervlapja

hb) 9/b. melléklet: helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területek, értékek jegyzéke

hc) 9/c. melléklet: nemzetközi természetvédelmi védettség alatt álló területek tervlapja – Natura 2000

hd) 9/d. melléklet: ökológiai hálózat területeinek tervlapja

he) 9/e. melléklet: egyedi tájértékek jegyzéke

hf 9/f. melléklet: tájképvédelmi területek tervlapja

(3) A rendelethez csatolt függelékek:

a) 1. függelék: Apolló sportrepülőtér isophon zajgörbéi

b) 2. függelék: Alkalmazásra nem javasolt, allergén; valamint telepítésre javasolt növények listája

c) 3. függelék: Vízbázisok, karsztforrások hidrogeológiai védőterületei, védőidomai

a) A Petőfi téri termelőkutak és az egri karsztforrások védőterületi rendszere 1.

b) A Petőfi téri termelőkutak és az egri karsztforrások védőterületi rendszere 2.

c) Korlátozások az egri karsztforrások (Bárány uszodai forrás, a strand 1. sz. medence-forrás, a Török-, a Tükör-, a József forrás, valamint a József kút és a IV. termelő-kút) védőövezeteinek és védőidomainak területén

d) 4. függelék: [1]

e) 5. függelék: Szabályozási tervek készítőinek listája

f) 6. függelék: Eger, Déli vízmű ivóvízbázis hidrogeológiai „B" védőterülettel érintett ingatlanok a 3550/2375-21/2015. ált. számú határozata (VH) alapján

g) 7. függelék: [2]

h) 8. függelék: [3]

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. [4]*Beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke*: épület esetén épületmagasság, vagy homlokzatmagasság, épületnek nem minősülő térbeli építmény esetén melléképítmény magasság.
2. *Beépítési mód*: az építési hely és telek viszonya, a mindenkori telekhatárhoz illeszkedve.

[1] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.)
[2] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.)
[3] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.)
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

3. *Beépítés szempontjából kialakult telektömb*: meglévő telekszerkezet kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75 %-a beépített. A tömbben a foghíjtelkek aránya legfeljebb 25 %

4. *Borpincészet*: gazdasági tevékenységként vállalkozási formában működtetett pincészet, ahol a tevékenység mérete és technológiai igénye a kézműves pincészet keretei között marad. A be és kiszállításai, a szüreti időszakot leszámítva napi kamionforgalmat nem keletkeztet.

5. [1] [2]*Elvi bruttó össz-szintterület:* a telek maximálisan beépíthető területe szorozva a telekre megengedett, övezeti jelben meghatározott maximális épületmagasság értékének harmadával.

6. *Építési sáv:* a telken belüli építési hely mélységet meghatározó sáv, amin belül a telekalakítással és a tényleges beépítéssel a beépítési módnak megfelelően változhatnak az oldalkert szélességek.

7. *Építési tilalomra jelölt telkek:* azon telkekre vonatkozó tilalom, melyek a szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása révén megszűnnek, vagy a közterületek méretének megnövelése révén a visszamaradó – méretű, vagy alakú - telkek, melyek rendeltetésük szerinti használatot betölteni nem képesek.

8. *Funkció*: a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés"-ének fogalmával.

8.a.[3] *Fasor:* egy sorban lévő, legalább öt egyedből álló fák összessége, ahol a fák törzsének távolsága nem nagyobb, mint a fák kifejlett korában várható korona átmérőjének a telken belüli telepítés esetén legfeljebb a másfélszerese, út menti fasornál legfeljebb a kétszerese.

8.b.[4] *Főépület:* a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.

8.c.[5] *Fő rendeltetés:* a helyi építési szabályzatban meghatározott elsődleges rendeltetés, melyet a főépület befogad.

9. *Gerincmagasság:* magastetős épület tetősíkjának legmagasabb külsőtér felöli metszésvonalának és az épület közterület felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsíkjának terepcsatlakozási pontja között függőlegesen mért távolság.

10. *Gerincvonal: a magastetős épület tetősíkjainak legmagasabban fekvő – általában a vízszintessel* párhuzamos metszésvonala.

11. *Haszonállat:*
    a. *nagytestű haszonállat*: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, sertés, juh, kecske és ezek rokonfajai, strucc, emu,
    b. *kistestű haszonállat:* tyúk, gyöngytyúk, lúd, kacsa, pulyka és ezek rokonfajai, tenyésznyúl, nutria, csincsilla, róka, pézsma, nyérc, görény, méh, húsgalamb.

12. *Háromszintű növényzet*: a telek zöldfelületének minden megkezdett 100 m^2-re számítottan:
    a. 1 db közepes vagy nagy lombkoronát növelő lomhullató fa,
    b. 30 db cserje,
    c. gyep, vagy talajtakaró

    telepítendő.

13. *Intézményi* rendeltetés: a közösségi rendeltetés fogalmával megegyező minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetés pl.: közigazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és művelődési intézmény, könyvtár, múzeum, kollégium, gyermek-, diák-, nevelőotthon, munkás- és nővérszállás, szociális otthon, idősek otthona.

14. *Két oldalán is közterülettel határos*, de nem saroktelek: hátsó telekhatárnak számít a házszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint lehet építeni.

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

15. *Kétszintes növényállomány*: gyep, gyeppótló és cserjeszint minden megkezdett 100 m^2-re számítottan 30 db cserjével, vagy gyep, gyeppótló és lombkorona szint minden megkezdett 100 m^2-re számítottan 1db közepes vagy nagy lombkoronát növelő lomhullató fával.

16. *Kialakult építési vonal az előkert nélküli utcaképnél*: a közterületi vagy magánúti telekhatár, legalább a telekszélesség 1/3-án.

17. *Kialakult telektömb:* meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas tömb.

18. [1]*Kötelező építési vonal:* az építési hely közterületi telekhatárhoz viszonyított kötelező határa, az a vonal, amelyen a szabályzatban megengedett eltérésekkel az építmény homlokzatának a szomszédos épületekhez csatlakozó közterületi határokon legalább 2/3 hosszban állnia kell.

19. *Közlekedési célú közterület:* közlekedés céljára hasznosuló közterület, gyalogút, kerékpárút, közút.

20. *Közlekedési zöldfelület:* a közlekedési terület növényzettel fedett zöldfelületként kialakított és fenntartott része (pl.: elválasztó zöldsáv, terelősziget).

21. [2]*Közműterületek:* a közterületek és a közműszolgáltatók telkének közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló része, vagy önálló telke. Az önálló közműtelek minden övezetben és minden építési övezetben létrehozható.

22. *Közös udvaros beépítés*: a telkek oldalhatárain állnak a lakóépületek, az épületek közötti udvar, közlekedési felület, köz, hézag a telek középső részén van. Telek tovább osztás révén az épület önálló rendeltetési egységei kerültek önálló hrsz-ú telekre. A lakásonkénti beépítettség eléri a 100 %-ot.

23. *Vk jelű építési övezet*: az intézményi rendeltetés építési övezete jellemzően.

24. *Lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület:* a lakóépület elsődleges rendeltetésének megfelelő környezeti hatással járó, több rendeltetési egységet magába foglaló épület.

24.a.[3] *Látványterv*: település- és tájképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, illeszkedés ábrázolására és megítélésére alkalmas makett, fotómontázs, kézi grafikai vagy digitális 3D megjelenítés. A grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában kell felvenni.

25. *Létesítmény:* a telek és a rajta lévő, illetve elhelyezhető építmények együttese

26. *Meglévő épület:* jogszerűen építési vagy fennmaradási engedély alapján, vagy engedély nélkül, de legalább tíz éve a területen álló épület.

27. [4]*Melléképület:* épületként megformált, a főépület rendeltetését kiegészítő rendeltetéseket befogadó önálló építmény, mely a főépülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Melléképületnek minősül különösen az önálló gépjármű, vagy egyéb tárolóépület (beleértve a fedett-nyitott tárolókat is), műterem, kézműipari építmény, műhely, mosó- vagy nyári konyha, kazánház, fürdőépület, télikert, valamint portaépület.

28. *Nagypincészet*:: ipari méretű, napi teher- és kamionforgalmat keletkeztető, 20 ha szőlőterület kapacitásigényét meghaladó borászati üzem.

29. *Nem jelentős zavaró hatású létesítmény*: azok az építmények, melyeknek üzemeltetéséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területek egyéb övezeti besorolású telkeire megengedett határértékeket.

30. [5]

31. *Pavilon, pavilon jellegű építmény*: 20 m^2 nettó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, meghatározott ideiglenes felhasználás céljából közterületen létesített építmény

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

32. *Pinceépület:* a borfeldolgozás és bortárolás építménye, lehet pince, épített pinceelőtér, borház.

33. *Pinceszellőző kémény:* a pincehasználók egészségkárosodását kizáró aerob, vagy anaerob folyamat végeredményeként keletkező, gáznemű rész elvezetését és a légcserét biztosító építmény.

34. [1]*Rendeltetési egység:* meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség, vagy helyiség csoport, amelynek a szabadból, vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van, ide nem értve az ezeket kiszolgáló funkciójú helyiségeket (pl.: lépcsőház, közlekedési célú területek, közösségi terek, gépészeti helyiségek, gépjárműtárolók, kerékpár-, babakocsi-, közös- és egyéb tárolók, porta, recepció, stb.).

34.a.[2] *Rendezett telek:* az építésügyi jogszabályok szerint és a jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv tartalmának megfelelően kialakított telek.

35. [3]

36. *Saroktelek:* legalább két szomszédos telekhatáron közterülettel érintkező telek.

37. *Sorgarázs:* kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépjárműtároló.

38. *Szabályozási szélesség*: közterület határvonalai közötti távolság.

39. [4]*Szállás, szálláshely szolgáltató épület:* a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szabályozása szerint kizárólag vagy túlnyomórészt szállás céljára szolgáló szobaegységeket, apartmanokat, valamint közös vagy egyéni használatú egyéb helyiségeket tartalmazó épület (szálloda, fogadó, panzió, kollégium, gyermekotthon, nevelőotthon diák-, munkás- és nővérszállás, szociális-otthon, egészségügyi létesítmény.

39a. [5]*Szerkezeti jelentőségű zöldfelületek:* A település szempontjából kiemelt jelentőséggel bíró, települési szinten összefüggő zöldfelületi rendszert alkotó, egyes a szabályozási terven jelölt zöldfelületek, melyek területén, amennyiben a részletes szabályozás ettől eltérően nem rendelkezik, csak kertépítési és a meglévő építmények állagmegóvásával összefüggő építési tevékenységek végezhetők, illetve melyek területén parkoló, vagy belső burkolt útfelület nem alakítható ki.

40. *Támfal:* szintkülönbséget áthidaló, terepet megtámasztó földnyomásra méretezett építmény. lejtőn a szintkülönbség áthidalását megoldó függőleges, statikailag méretezett megtámasztó építmény, műtárgy.[6]

40/A. *Újrahasznosítási szolgáltatás alapanyaga:* minden olyan használaton kívüli termék, tárgy, eszköz, ami környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, zárt technológiával történő szétszereléshez, feldolgozáshoz, újrahasznosításhoz alapanyagként szolgál és a hulladékgazdálkodási törvény fogalomtárában, mint hulladék nincs nevesítve

41. *Úszótelek:* közterülettel körülvett, közút kapcsolattal közvetlenül nem mindig rendelkező, jellemzően magántulajdonú épület és tartozékai (épület körüli 1 m széles járda, előlépcső, közműbekötés műtárgyai) részére kialakított földrészlet.

42. [7]*Utcaszakaszra jellemző építészeti arculat*: az utca saroktelektől saroktelekig terjedő szakaszára jellemző építészeti arculat (telekszélesség, épületmagasság, építési vonal).

43. [8]*Utcakert*: a telek azon előkerti része, ami nem választható el a közterülettől sem *kerítéssel*, sem kerítés jellegű tárggyal, építménnyel. Az utcakert legalább 70%-án zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

---

[1] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[6] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet

44. [1]

45. [2]*Vadkerítés:* vadkár elleni védő, szerelt kerítés, mely legfeljebb 3,0 méterenkénti oszlopokra rögzített acélháló, drótfonat. Legalább 90%-ban áttört, átlátszó.

46. *Védő zöldfelület*: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló – védelmi célú – zöldfelület

47. *Védőidom*: az üzemelő vagy a tervezett vízkivételi műveleteket (berendezéseket) körülvevő felszín alatti térrész, amelyet a vízkivétel (ivó-, ásvány- vagy gyógyvíz) mennyiség és minőségvédelme érdekében környezeténél fokozottabb biztonságban kell tartani

48. *Zártsorúsodó, hézagosan zártsorú beépítési mód*: zártsorú beépítési móddá alakuló oldalhatáron álló, utcaképet formáló épület, megszűnő vagy a jogszabályi környezetben meghatározott oldalkertnél kisebb oldalkerttel. Az épületek közötti hézag mindkét oldalhatáron, vagy a telek középső részén is létrehozható.

49. *Zártsorú beépítési mód*: oldalsó telekhatártól oldalsó telekhatárig történő építést jelent, oly módon hogy a tetőről összegyűlő csapadékvizek telken belülre kerüljenek.

50. *Zártudvar*: telekhatáron álló épületrészek által körbezárt belsőudvar.

51. [3]*Talajvizsgálati jelentés*: az Eurocode 7-1 (MSZ EN 1997-1:2006) és Eurocode 7-2 (MSZ EN 1997-2:2008) szabványok szerinti tartalommal elkészülő, a geotechnikai tervet megalapozó dokumentum.

52. [4]*Munkásszállás:* az OTÉK, vagy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 1. melléklet 8.6.f. pont szerint munkásszállásnak, vagy munkásszállónak minősülő épület, vagy az Étv. szerinti építmény fogalmának megfelelő ilyen felépítmény

A rendelet alkalmazása

3. §

(1) [5] A rendelet hatálya alá tartozó telekrészen területet építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt kérni, bejelentési eljárást kezdeményezni az alábbiak együttes alkalmazásával lehet.

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv),

b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),

c) a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet rendelkezései,

d) [6] Eger MJV Helyi Építési Szabályzat és mellékletei, valamint az önkormányzati településképi rendelet együttes alkalmazásával lehet.

e) [7] Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően és az önkormányzati településképi rendelet figyelembevételével kell eljárni.

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Módosította: 14/2018.(IV.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(IV.29.) önk. rendelet

A szabályozás elemei

4. §

(1) A szabályozás kötelező alap és másodlagos elemei:

a) közterületi telekhatár meglévő megmaradó szabályozási vonala, tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,

b) övezetek és építési övezetek határa,

c) az övezetek, az építési övezetek jele és a hozzájuk rendelt szabályozási tartalmak (beépítési mód, terepszint feletti és alatti beépítési mérték, épületmagasság, a szabályozási terven rögzített helyeken a homlokzatszakaszra számított épületmagasság, legkisebb kialakítható telekterület, valamint a telek legkisebb zöldfelületi aránya),

d) építési vonal,

e) kötelező megszüntető jel,

f) a mindenkori telekhatárhoz viszonyított terepszint alatti és feletti építési hely, vagy építési sáv határa,

g) közterület feletti átépítés 4,7 m magas közúti űrszelvény megtartásával, **KÖu-5** jelű övezetben vegyeshasználatú és gyalogos útnál 3 m magas közterületi űrszelvény megtartásával,

h) [1] szerkezeti jelentőségű zöldfelületek lehatárolása, a telek be nem építhető része, megtartandó kialakítandó zöldfelület,

i) [2]

j) készítendő közterületalakítási terv (továbbiakban: KAT) területe,

k) [3] épület, építmény és birtokközpont elhelyezésének korlátozása, amely alól kivétel az építési hely szabályozási tervi jelölése.

(2) Sajátos jogintézmények által érintett területek lehatárolása:

a) építési tilalom területe,

b) elővásárlási joggal terhelt terület határa,

c) kerítésépítési kötelezettség,

d) beültetési kötelezettségű terület határa.

(3)[4] A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a jelen rendelet módosításával lehetséges. Ez alól kivételt képeznek az alábbi elemek:

a) Ha az új városi gyűjtőút, városi főút, országos mellékút hálózati új eleme, új gyorsforgalmi útnyomvonal kiszabályozott szélessége eltér a kisajátítási terv szerinti úttelek szélességtől, akkor a végrehajtás, telekalakítás során a kisajátítási terv szerinti szélességet kell alapul venni. Az eltérés mértéke nem lehet nagyobb a szabályozási terven szereplő szabályozási szélesség 10 %-nál.

b) Az építési telkek között az építési övezethatár a telekalakítás kapcsán egyszer változtatható, ha azt a domborzati viszonyok lehetővé teszik. A kisebb telek területe legfeljebb a meglévő telekterület 2-szereséig növelhető. A telekalakítás révén létrejött új közös telekhatárra kerül az övezethatár. Telekméret növelése és építési övezethatár egyszeri módosítása lakó és gazdasági területfelhasználás közös határán nem hozható létre.

(4) Az irányadó, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató szabályozási elemek:

a) érvényes szabályozási terv határa

b) irányadó telekhatár,

---

[1] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Módosította: 33/2016.(IX.30.) önk. rendelet

c) javasolt telekhatárt megszüntető jel,

d) közhasználat céljára átadott terület és a szabályozási terven jelölt közforgalom elől el nem zárt magánút[1]

e) építési telken belüli védőterület, közmű érintettség,

f) kerékpárút, gyalogút, áthajtó, átjáró, kerékpáros-gyalogos híd,

g) gépjárműtároló, gépjárműparkoló, parkolóház,

h) felszíni vízrendezés szüksége,

i) országos művi érték, régészeti lelőhely,

j) az épített környezet javasolt helyi védelmével kapcsolatos területi- és tárgyi elemek, a helyi épített értékvédelem:

k) a természeti környezet javasolt helyi védelmével kapcsolatos területi- és tárgyi elemek, a táj- és természetvédelem

l) kilátás és látványvédelem,

m) országos és térségi táj- és természetvédelem,

n) helyi táj- és természetvédelem,

o) egyéb korlátozó tényezők.

(5) Az irányadó elemek pontosítása a rendelet módosítása nélkül az önkormányzati főépítész javaslata alapján történhet, vagy országos szintű jogszabályi változást követően, a vonatkozó hatályos jogszabályok betartásának kötelezettsége mellett.

(6) A tájékoztató elemek tartalmát más hatályos magasabb rendű vagy azonos szintű jogszabályok fogalmazzák meg.

Belterületi határ, belterületbe vonás

5. §

(1) A belterületbe vonásról, annak időszerűsége esetén a tulajdonosok kérésére a Közgyűlés a szabályozási terv szerint külön határozatban dönt.

(2) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telkek átminősíteni), és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása után lehet.

(3) [2] Új lakóterületi és vegyes építési övezetek csak kijelölt, vagy tervezett belterületen jelölhetők ki. A külterületi lakó-, vagy vegyes építési övezetekben a tervezett fejlesztést (építkezést) engedélyeztetni, vagy az egyszerű bejelentési eljárást kezdeményezni csak a belterületbevonást követően, rendezett telken lehet. A területek a belterületbevonásig átmeneti jelleggel a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési águk szerint hasznosíthatók. Az átmeneti hasznosítás idejére a művelési ág szerinti rendeltetést kiszolgáló, méretéből és jellegéből fakadóan a vonatkozó jogszabály szerint építési engedély nélkül építhető, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény, tároló elhelyezhető.

A közterület alakításra vonatkozó rendelkezések

6. §

(1) [3]A közterület:

a) csak az övezeti besorolásnak megfelelő burkolati szélességgel alakítandó ki,

b) burkolatlan felületét – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

c) kiszolgáló út telkén belüli közterületi zöldfelület megváltoztatása, kapubehajtó, áteresz szélesítése átalakítása és közterületi magánparkoló létrehozásának feltételei a következők:

[1] Módosította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet

[2] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet

[3] Módosította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

ca) Egy gépkocsi behajtására alkalmas kapu esetén 3,0 m, dupla szélességű kapu esetén 6,0 m széles kapubehajtó építhető.

cb) [1]Az ingatlan előtti közterületi zöldfelület helyén abban az esetben alakítható ki további 1 db gépkocsiparkoló, amennyiben az így kialakuló állapotban az ingatlan kiszolgálását biztosító burkolt felületek aránya (behajtó + parkoló) nem haladja meg az adott ingatlan közterületi telekhatára mentén zöldfelülettel borított közterületi utcaszakasz teljes hosszának 1/3-át, azzal, hogy a közterületi burkolt felületekbe a közforgalmú járda területét nem kell beleszámítani.

cc) További burkolt felületek kialakítása közterület alakítási terv alapján, településrendezési szerződésben meghatározottak szerint történhet.

(2) [2] Új létesítésű transzformátorház, felszíni gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el, csak önálló közműtelken.

(3) [3] Meglévő közterületi pavilonok településképi bejelentési eljárás állásfoglalása alapján építhetők újjá eredeti helyükön vagy annak 50,0 m-es környezetében, ha a pavilon újraépítéséhez készített közterületalakítási tervben igazolt a gépjármű és gyalogos közlekedésre vonatkozó közlekedésbiztonsági szabályok betartása, a környezet zavartalan működése.

(4) Közterületen elhelyezhető egyéb építmények:

a) köztárgyak (pl.: szobor, emlékmű, kút, utcabútor, hulladékgyűjtő), harangláb, szakrális elem, emlékjel)

b) a megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és közvetítést szolgáló építmény,

c) terepszint alatti műtárgy, illemhely,

d) mobil árusító hely,

e) [4]

f) [5]

g) ideiglenes és új állandó pavilonok,

(5) Közterületen meglévő pinceszellőző átalakítása, megszüntetése, vagy új létesítése csak támogató településképi vélemény alapján történhet.

(6) A beépítés szempontjából kialakult városrészekben a biztonságos gépjármű közlekedés területigényénél szélesebb közterületen, ahol a közterület domborzati viszonyai a telekre való bejutást ellehetetlenítik és a szabályozási terv térszínalatti támfalgarázs létesítését rögzíti, közterületen a gépkocsi tárolás létesítménye megépíthető, ezáltal az érintett közterületi szakaszhoz kapcsolódó lakótelek mentesül a telken belüli gépkocsitárolás követelménye alól.

(7) [6] Eger város területén, kizárólag ideiglenes jelleggel maximum 180 nap időtartamra (november 01.-március 31.) létesíthető előkertben fedett vendéglátó terasz, téliesített vendéglátó terasz, vendéglátó télikert. Ezen építmények alapozást nem igénylő könnyűszerkezetes kialakításúak lehetnek, melyek elhelyezése a közterület kialakításában semmilyen károsodást nem okozhat. A kialakítás részleteit a közterület használati megállapodás mellékleteként készített településképi vélemény határozza meg.

[1] Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások[1]

7. §

(1) [2] A településképi rendeletben megfogalmazott illeszkedési szempontok csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.

a) [3] Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és az önkormányzati településképi rendelet szabályai szerint kell meghatározni.

aa) [4] Előkert nélküli utcaszakaszon az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni.

ab) [5]

ac) [6] Előkertes utcaszakasznál a jellemző építési vonalhoz kell igazodni új épület elhelyezésénél, az érintett utcaszakasz kialakult előkert méretét szűkíteni nem lehet.

ad) [7] Foghíj és saroktelek esetében: az építési vonal illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

(2) A zártsorú beépítési módba tartozó építési telken új épület elhelyezése vagy meglévő átalakítása esetén az azonos építési övezeti besorolású utcai homlokzatmagasságot az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) Nem védett épületek között elhelyezkedő foghíjtelek esetében a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott ~~építménymagasságot~~[8], épületmagasságot.

b) két meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) épület közötti foghíjtelek beépítése esetében:

ba) ha a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 3,0 m a különbség, akkor azok párkányai magasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni, utcai homlokzatmagasságot úgy kell kialakítani, hogy a csatlakozó párkány magassága legfeljebb ± 0,6 m eltéréssel illeszkedjék ehhez a mértékadó magassághoz.

bb) ha a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 3,0 m a magasság-különbség, akkor a két épület közül valamelyiknek a párkánymagasságához csatlakozóan kell az új épület párkánymagasságát kialakítani. Ez alól felmentést csak tervtanácsi véleményre alapozott településképi vélemény adhat.

c) Egy meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) és egy védelem alatt nem álló épület közötti foghíjtelek beépítése esetében:

ca) ha a védelem alatt álló épület a magasabb, akkor az értékvédelem alatt álló épület csatlakozó párkánymagassága a mértékadó, melytől a csatlakozó párkány magassága legfeljebb 0,6 m-rel lehet alacsonyabb. A mértékadó párkánymagasságnál magasabb párkány kialakítása nem lehetséges.

cb) ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 3,0 m a különbség, akkor azok párkánymagasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni, melyhez a csatlakozó párkány magassága legfeljebb ± 0,6 m eltéréssel illeszkedjék.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

cc) ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 3,0 m a magasság-különbség, akkor az értékvédelem alatt álló épület csatlakozó párkánymagassága a mértékadó, melytől a csatlakozó párkány magassága legfeljebb 0,6 m-rel lehet magasabb. A mértékadó párkánymagasságnál alacsonyabb párkány kialakítása nem lehetséges. Ez alól felmentést csak tervtanácsi véleményre alapozott településképi vélemény adhat.

d) [1] Beépítésre szánt építési övezetben lejtős terepen 10 % feletti lejtésviszony esetén az épület lejtő felőli homlokzatára számított magassága legfeljebb 1,5 m-rel haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.

e) Ha egy mezőgazdasági, külterületi különleges vagy egy közjóléti turisztikai erdő övezetbe tartozó építési beruházás szintterületi igénye meghaladja az 1500 m^2-t, vagy ha a meglévő beépítés épületbővítéssel haladja meg azt, akkor az elhelyezhetőséghez a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken egyéb jogszabály szerinti látványtervet is kell készíteni a településképi eljáráshoz és az engedélyeztetéshez.[2]

(3) [3]

Közművesítési követelmények

7/A. § [4]

a) Belterületen és beépítésre szánt építési övezetben emberi tartózkodásra szolgáló épület csak az építési telek teljes közművesítésének, külterületen a telek részleges, vagy hiányos közművesítésének biztosítása mellett helyezhető el.

b) Beépítésre nem szánt területen, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni, csak a keletkező szennyvizek engedélyezett, megfelelő tárolása és kezelése mellett lehetséges.

II. fejezet

ÁLTALÁNOS VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELŐÍRÁSOK

A környezet alakításának és védelmének szabályai

8. § [5]

A városkép védelme

9. § [6]

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

10. § [7]

Környezetvédelmi előírások

A levegő védelme

11. §

(1) [8]

(2) Levegőtisztaság védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület:

---

[1] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

a) Az Érsekkert helyi természetvédelmi védettség alatt álló területe.

b) A Knézich K. u. új kórházépületek kertje, hrsz.: 4846

c) [1] külterületen

ca) természetvédelmi védettség alatt álló területek,

cb) az európai közösségi jelentőségű, természetvédelmi érdekű NATURA 2000 területek,

cc) a borszőlő-termőhelyi I. minőségi osztályba tartozó területek.

d) [2] A Belvárosban a Kossuth Lajos utca, a Klapka György utca közötti terület.

e) [3] Hajdúhegyen a Hevessy Sándor, a Kálnoki László utcától nyugatra elhelyezkedő terület.

(3) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása) folytathatók.

(4) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag az erre a célra besorolt és legfeljebb 30 %-os beépítettségű gazdasági területeken, vagy hulladékok kezelésére szolgáló különleges terület övezeteiben folytathatók, ha megfelelő technológia alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező anyagok, vagy a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, terjedése megakadályozható. A lakóterületre, vegyes és üdülő területfelhasználásra meghatározott határértéket meghaladó mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

12. §

(1) [4]A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Eger MJV területe „fokozottan érzékeny" és „kiemelten érzékeny" felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású.

(2) [5]

(3) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, a szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, vagy előkezelni kell.

(4) A település talaj- és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

(5) A településre jellemző jelentősebb talaj- és rétegvíz mozgásra tekintettel a vizek áramlási útját nem szabad lezárni. Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a továbbvezetést meg kell oldani.

(6) [6]A gazdasági területen, mezőgazdasági üzemi területen, valamint mezőgazdasági birtokközpontban, borászati központban 20 db parkolót, illetve 150 m^2-t elérő és meghaladó árumanipulációs felületet kiemelt szegéllyel, hordalék- és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

(7) A vízfolyások védelme és a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a vízparti sávban a természetközeli ligeterdők, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(8) A vízbázisok védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterületen belül előírt területhasznosítási korlátozást érvényesíteni kell.

(9) [7]

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

(10) [1] A hidrogeológiai védőterület vízügyi határozati kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10,0 m-es sugarú kört, belső védőterületként kell kijelölni és erre a belső védőterületre mindenkor előírt területhasznosítási korlátozást, figyelembe kell venni.

(11) [2] Állattartás kizárólag a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával folytatható.

A termőföld védelme

13. §

(1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén) aljzaton végezhetők.

(2) A belterületi határ menti és külterületi fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(3) [3]Az új beépítésre szánt területeken és az új birtokközpontokon épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni.

(4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építtetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni. Kotrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása kizárólag műszaki bevizsgálás eredményétől függően lehetséges.

(5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága, továbbá és rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. A szomszéd telkekre csapadékvíz nem vezethető át.

(6) 15 % alatti tereplejtésnél, 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk egy tagban nem alakíthatók ki.

a) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki. 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén 45°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

b) A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.

Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

14. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, valamint környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban meghatározott, az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) [4]Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei (az új út burkolata, közlekedési zöldfelület kialakítása), valamint az út melletti területeken a meglevő és elhatározott terület-felhasználások figyelembevételével tervezendők.

---

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

(3) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint a védendő helyiségek (pl. iroda, kollégium, oktatási intézmény) kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

(4) Az Apolló sportrepülőtér térségében a területhasználatok tervezése, környezeti zajra érzékeny építmények elhelyezése az **SZ-DK/1** jelű szabályozási terven feltüntetett, nappali időszakra (6^{00}-22^{00}) vonatkozó 60 dB-es isophone görbe által érintett területek figyelembevételével történhet.

Hulladékkezelés

15. §[1]

(1) A keletkező települési háztartási hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék csak zárt térben, vagy zárt gyűjtőedényben tárolható. A keletkező hulladékok kizárólag a hatályos jogszabályi feltételeknek megfelelő engedéllyel rendelkező hulladéklerakó helyre szállítható.

(2) Lakó-, üdülő- és vegyes építési övezetekben, a rendeltetési egységekben keletkező a saját tevékenységhez és technológiához kapcsolódó veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, vagy az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül kell tárolni.

(3) Az egyéb ipari-, kiskereskedelmi, nagykereskedelmi és szolgáltató gazdasági létesítményekben keletkező saját tevékenységhez és technológiához kapcsolódó veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, vagy az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül kell tárolni.

(4) Használaton kívüli, leselejtezett, elektronikai eszközök ártalmatlanítása, szétszedése, alapanyagként történő feldolgozása, újrahasznosítása kizárólag elkülönítetten gyűjtött elektronikai hulladék felhasználásával, és 2018. április 1. napját megelőzően jogerőssé vált hulladékgazdálkodási engedély alapján végezhető, csak teljesen zárt technológiát befogadó épületben, külön jogszabályban meghatározott környezetvédelmi engedélyek birtokában, újrahasznosítási szolgáltatás részeként, Gksz és Gip jelű kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari építési övezet azon telkein, ahol ezt a rendeltetést a szabályozási terv Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelöli.

(5) Védőtávolsági igényű kommunális, inert, és veszélyes hulladék, valamint a jogszabály szerint hulladéknak minősülő anyag tárolási, válogatási, újrahasznosítási építménye, a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában, Eger közigazgatási területén nem létesíthető építési övezetben. Az építési övezeteken kívül keletkezett, a hulladékgazdálkodási törvényben meghatározott hulladék az építési övezetek területén nem gyűjthető és nem tárolható. Ez alól kivétel a Déli gazdasági területen megvalósult és működő hulladékudvar, hulladékátrakó és zöldhulladék komposztáló telep szabályozási terven kijelölt építési övezete.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

16. §

(1) [2]Az alápincézett, vagy a szabályozási terven „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület”-ként jelölt talaj- és felszínmozgás által veszélyeztetett területeken:

a) [3]építészeti tervezés és az építési tevékenység csak talajvizsgálati jelentés alapján, valamint a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv alapján lehetséges, amely az alapozási módon túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a

[1] Módosította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

bevágások és feltöltések létesítésének lehetőségére,

b) [1]a felszíni csapadékvíz, szivárgó víz elvezetésének szakszerű megoldásáról az építmény építésével egyidejűleg kell gondoskodni,

c) [2]tereprendezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsűállékonyság javítása, a csúszásveszély, vagy omlásveszély elhárítása érdekében történhet,

d) [3]a támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető vízelvezető rendszer kiépítésével együtt történhet.

(2) Az alápincézett területeken a felszín feletti épület, építmény bővítésével, új épület létesítésével nem lehet veszélyeztetni a felszín alatti pincék állékonyságát, vízzáróságát. Felszín fölé kivezetett pinceszellőző kémények megőrzendők, el nem építhetők.

(3) Nyilvántartott, illetve a pincetérképen rögzített, a felszíni telektulajdontól független pince bővítése a felszíni telektulajdonos hozzájárulása nélkül nem végezhető.

(4) Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott, alápincézett és barlang-előfordulásos területek felszínét az erózió csökkentése érdekében füvesíteni kell.

(5) [4]

(6) Belterületi és a belterületi határ 100 m-es körzetében lévő pince, ivóvízzel történő ellátása csak a szennyvízhálózatra történő egyidejű rákötés esetén lehetséges.

(7) [5] Külterületen lévő barlangok nyílásának 50,0 méteres környezetében épület nem létesíthető, egyéb építmény a szakhatóság engedélye alapján helyezhető el.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

17. §

(1) Elővásárlási jog

a) Eger MJV Önkormányzatát elővásárlási jog illeti az alábbi célok megvalósítása érdekében:

aa) a település működésének biztosítása,

ab) a települési értékek megóvása, települési értékvédelem,

ac) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,

ad) a városkép kedvezőbb alakítása,

ae) a közlekedés és parkolás javítása,

af) a településszerkezet kedvezőbb alakítása,

ag)[6] az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont létrehozása.

b) Az a) pontban megjelölt célok érdekében Eger MJV Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az alábbi, a szabályozási terven is lehatárolt területek vonatkozásában:

ba) Károlyváros területén a 3257 ingatlan a település működéséhez szükséges funkciók elhelyezése érdekében.

bb)[7] Lajosváros-kelet területén a 9766, 9767, 9768 hrsz.-ú ingatlanokra kiterjedően az általános iskola működéséhez szükséges terület biztosítás érdekében.

bc) Cifra hóstya-Tetemvár területén közkertek céljára az alábbi hrsz-ú telkek:

- a 4840/1 részben;
- az 5141/1; 5166;

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 25/2017.(IX.28.) önk. rendelet
[7] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

- az 5436;

bd) Sánc városrész területén közkertek céljára az alábbi hrsz-ú telkek:

- az 5489 részben;
- az 5643/3; 5643/4 részben;

be) valamint a szabályozási terv területén fekvő összes önkormányzati tulajdonban lévő közterületen álló építményre.

bf) Szépasszonyvölgy városrész:

- 0835/59-67,
- 7831/16,
- 7831/18-19,
- 8198

bg) Rác hóstya területén:

- -közút céljára: 0987/1 rész; 0975/4 rész; 0975/5 rész; 0974/7 rész; 0977/1; 0979/55, 0979/60; 0979/21-39; 0979/1-19; 2605; 2607/1, 2609; 2611/1; 2877; 2881/4 rész; 2882/1 rész; 2709 rész; 2521/2; 2194/ rész; 2106 rész; 2107 rész;
- -közpark céljára: 2876 rész; 2286;

bh) Déli iparterület városrész területén:

- a szennyvíztisztító részére hrsz.: 9840
- közút céljára a szabályozási terven jelölt területek
- közkert céljára hrsz.: 10540/21 részben

bi)[1] Lajosváros-nyugat városrészen:

- 1.temető parkolójának kialakítása érdekében hrsz.: 9015/5; 9015/6
- 2.intézményi célra hrsz.: 8999/16
- 3.települési értékek megóvása, települési értékvédelem okán:
- hrsz.8999/7 (Vincellérház);
- hrsz.9171/1 (Heves Megyei Levéltár);

(2) [2]

(3) Építési tilalom:

a) A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a szabályozási terven jelölt területeken a rendelet életbe lépésétől és az ingatlannyilvántartási bejegyzéstől építési tilalom terheli a telkeket.

(4) Útépítési és közművesítési hozzájárulás szükséges új lakó építési övezet, és új intézményi vegyes, településközponti, gazdasági, valamint különleges építési övezet kialakításához. Útépítési és közművesítési tehervállalással lehet új beépítésre szánt területet birtokba venni, azon építési tevékenységet végezni.[3]

A telekalakítás helyi szabályai

18. §

(1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot, tömb esetén – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új építési telket osztani csak akkor lehet, ha:

a) az új kialakuló építési telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,

[1] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet

b) az új építési telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas,

c) [1] a létrejövő új építési telkek utcai - szabályozási vonalon mért – telekszélessége eléri zártsorú beépítési mód esetén a 8,0 m-t, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén a 12,0 m-t, szabadon álló beépítési mód esetén a 14,0 m-t.

d) az új építési telek utcai telekszélessége a kialakult tömb utcaszakaszán az átlagos telekszélességtől maximum ± 50 %-kal tér el.

e) ha az közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.

f) beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,

g) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható,

h) [2] külterületen a beépítésre szánt különleges építési övezetben, vagy a különleges beépítésre nem szánt övezetben a létrejövő új telkek kiszolgáló út menti, vagy az építési helyen mért telekszélessége eléri a minimum 40,0 m-t,

i) [3] kertes mezőgazdasági területen a létrejövő új telkek kiszolgáló út menti, vagy az építési helyen mért telekszélessége eléri a minimum 12,0 m-t.

(2) Kötelező telket alakítani az ingatlant érintő építési, rendeltetés-változási vagy fennmaradási engedélyezést és bejelentéssel járó építést megelőzően:

a) [4] ha a szabályozási terv belterületen, vagy külterületen beépítésre szánt építési övezetbe sorolt telken, meglévő közterület szélesítéséről, változtatásáról, vagy áthelyezéséről rendelkezik. Ha a telekalakítás következtében az új építési telek beépítési paraméterei eltérnek az övezetre meghatározott paraméterektől (kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb beépítettség), az eltérés legfeljebb ± 15 % lehet,

b) [5] tömbbelsőben telekcsoport (7-nél több új építési telek létrejöttekor) és a telekcsoportot kiszolgáló köz, vagy magánút építésekor, telekalakítási terv szerint, a megvalósítás időszerűsége és a tényleges igénybevétel esetén. Ezt a területet a megvalósításig az építési telek be nem építhető sávjaként kell kezelni, és a beépítési mérték felső határának meghatározásánál a telekterületbe nem lehet beszámítani,

c) gazdasági területen, meglévő magánút szélesítése esetén, a szabályozási terven rögzített helyen és mértékben, valamint e rendeletben meghatározott szélességnél keskenyebb meglévő magánút esetén,

d) [6] közterülethez kapcsolódó telekigényes közműlétesítmény számára. A telek területének nagyságát és méreteit a közműlétesítmény technológiai igényei határozzák meg.

(3) [7]A telekalakítással egy időben, a szabályozási vonallal érintett telekrészt közterületként, közútként, vagy közhasználat elől el nem zárt magánterületként kell az ingatlan nyilvántartásba bejegyezni**.** Külterületen és jelentős átalakulásra tervezett telkeket érintően a telekalakítás elmaradása esetén kerítés, épület, építmény csak a szabályozási vonal és a beépíthetőség felső határának figyelembevételével helyezhető el.

(4)[8] A már meglévő, az övezeti előírásokban meghatározott területnél kisebb telkek esetében a telekhatárok változása, –közterület határváltozásának kivételével- csak akkor lehetséges, ha a telekhatárok megváltoztatásával az érintett telek mérete nem csökken.

[1] Módosította: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Módosította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Módosította:18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

(5) Közterület növelése/átalakítása során a Lk és Vt övezetekben visszamaradó, beépíthető telek minimális területe 150 m^2.

(6) A város meglévő és tervezett belterületén új nyúlványos telek a szabályozási terven jelölt eseteken kívül csak abban az esetben alakítható ki,

a) ha meglévő zárványtelek közútról történő megközelítését szolgálja, és

b) ha úgy jön létre, hogy az építési telek nyúlványa:

ba) lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6,0 m széles,

bb) ipari, kereskedelmi és gazdasági, vagy vegyes területen legalább 8,0 m széles.

c) [1]

d) Egymás mellett legfeljebb két teleknyél vagy két magánút létesíthető.

(7) [2] Közterület felé eső telekhatárt rendezni a tulajdonos és az önkormányzat közötti megegyezés alapján akkor is lehet, ha a szabályozási terven szereplő közterületi szélesség növelését, esetleg szűkítését a kerékpárút, a biztonságos járdaszélesség, a forgalmi sávszélesség, a buszöböl, megállóhely, a közcélú parkoló külön-külön, vagy együttes megépítése, valamint az egységes útsorfa telepítése a megállapodás alapját képező telekhatár rendezést szükségessé teszi.

(8)[3] Ha a külterületi közutak, vagy közhasználat elől el nem zárt magánutak szabályozási terven rögzített szélesítése nem hajtható végre, az ingatlan nyilvántartás szerinti közterületi telekhatárán kerítés, melléképület, melléképítmény, épület építmény nem építhető csak a szabályozási vonal figyelembevételével. Ez alól csak a közműépítmény a kivétel.

(9)[4] Az övezeti előírásokban a kialakítható legkisebb telekterület ha

a) „K" jelölésű, az olyan kialakult telekterületet jelent, melyen közterület alakítása érdekében végzett telekmegosztáson kívül egyéb terület csökkentés nem végezhető, területének növelése telekösszevonással lehetséges,

b) (K) vagy …/K jelölésű, akkor a közterületi célú telken kívül új telek csak a megadott értéknek megfelelő alapterülettel alakítható ki, a meglévő, kialakult telekterület a meghatározott értékig csökkenthető.

(10)[5] A jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervlapokon jelölt szabályozási vonalak alkalmazása esetében, a kijelölt nyomvonal kapcsán eltérés alkalmazható abban az esetben, ha

a) az adott szabályozási vonal egy a valóságban már kialakult helyzet rendezése érdekében került feljelölésre a szabályozási terven, valamint

b) az a) pont szerint feltüntetett szabályozási vonalhoz kapcsolódó kialakult valós állapot részletes geodéziai felmérés alapján is azonosításra került és

c) a szabályozási terven jelölt a) pont szerinti szabályozási vonal és a b) pont szerinti geodéziai felmérés szerinti állapot közti eltérés nem nagyobb, mint a szabályozás kapcsán kialakuló közterületi szélesség ±5%-a.

19. §

(1) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:

a) lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:

aa) min. 6,0 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,

ab) min. 8,0 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.

b) gazdasági területen az új magánút szélessége:

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet

ba) min. 10,0 m lehet egy telek kiszolgálása esetén,

bb) min. 12,0 m, ha legfeljebb 4 db telket szolgál ki,

bc) min. 14,0 m, ha 4 db teleknél többet szolgál ki.

c) Ha a közterület növelése magánút kiegészítéssel biztosítható, akkor a fenti minimális szélességi méretek a közút és a magánút együttes méreteként is létrejöhet.

(2) A műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezetben és a helyi épített értékvédelemre javasolt területen a telekszerkezet megőrzése érdekében telekalakítás a következő feltételekkel engedélyezhető:

a) kialakult „kistelkes" telekstruktúrájú területen – a telkek beépíthetőségének biztosítása érdekében – a telkek max. 250 m^2 mértékig vonhatók össze.

b) a 250 m^2-t meghaladó telkeknél csak olyan telekhatár-rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek együttes területe legfeljebb ± 15 %-kal változik.

Közterület alakítási terv (KAT)

20. §

(1) Új, vagy használatot váltó közterület kialakításának, felújításának, átalakításának igénye esetén, valamint a szabályozási terven jelölt helyekre KAT-ot kell készíteni (pl.: közterületen történő parkolási igény, a közösségi funkciót befogadó építmény létesítésének igénye, pavilon korszerű újraépítésének igénye, köztárgy elhelyezése közterületen, burkolat felújítás, közműfelújítás, forgalomcsillapítás összehangolt és megtervezett megoldásai, valamint zöldfelület átalakítása és felújítása).

Közművek elhelyezésének általános előírásai

Közműhálózatok és létesítményeik

21. §

(1) Az új közműhálózatokat közterületen, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton kell megépíteni.

(2) A felszín alatti vizek védelme érdekében a megújuló energia használat és a geotermikus hasznosítás a fokozottan érzékeny területeken csak abban az esetben történhet meg, ha az nem veszélyezteti a fürdőkörnyéki forrásokat.

Víziközművek

22. §

(1) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál NA100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték nem építhető. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

(2) Mindenféle házi-kút az önkormányzat jegyzőjének hatósági engedélye alapján létesíthető.

(3) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m^3-t,

aa) a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100,0 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. A szennyvízgyűjtő medence szippantó kocsival történő megközelítését, minden időjárási viszonyban járható, teherbíró úton, biztosítani kell,

ab) Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100,0 m távolságon belülig megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre,

ac) [1]A keletkező szennyvizek tisztítására közcsatorna hiányában, helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m^3-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200,0 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes szakhatóság hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(4) Kereskedelmi szolgáltatói és ipari rendeltetések csak akkor köthetnek rá a városi szennyvízhálózatra, ha a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége nem haladja meg a jogszabályban előírt határértéket, amit megfelelő előtisztítással kell biztosítani.

(5) A szennyvíz-tisztítótelep a szabályozási terven jelölt

a) [2] védőtávolságán belül:

beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, különleges (Gksz, vagy Gip építési övezetbe sorolt hulladékudvar, hulladék-válogató, hulladék-átrakó, zöldhulladék komposztáló kivételével) rendeltetés nem létesíthető, továbbá élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható,

b) védőtávolság megállapítását és a szabályozási terven jelölt 300 m-re történő csökkentését csak az illetékes hatóságok engedélyezhetik, ha az ahhoz szükséges előírásaik teljesültek,

c) a jelölt védőtávolságon belülre tervezett, a fentiektől eltérő rendeltetés a védőtávolság csökkentésének a tényleges megtörténtével lehetséges.

(6) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyre a szennyvíztisztító telep védőtávolságán belülre vonatkozó területhasznosítási korlátozások vonatkoznak.

(7) Vízgazdálkodási területen

a) az állami kezelésű patak, tó, vízfolyás partélétől 6-6 m,

b) az egyéb kezelésű vízfolyások partélétől minimum 3-3 m szélességű sáv hagyandó szabadon, karbantartás számára.

c) A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.

(8) A csapadékvíz elvezetésére, a készítendő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:

a) elválasztott rendszerű zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, vagy beépítésre javasolt területen. Ettől eltérni csak a készítendő szakági tanulmánytervben kijelölt helyen, vagy KAT alapján lehet.

b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.

(9) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Módosította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet

(10) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell 0,3 ha-t meghaladó területű, korábban be nem épített telken megvalósuló beruházás, vagy telekalakítás, telekosztás esetén. A beruházás részeként meg kell oldani a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal történő továbbvezetését a befogadóig. Az esetleg szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportározó létesítésének megvalósítását követően vehető használatba a beruházás.

(11) A vízelvezető hálózat, ha nyílt árkos:

a) a vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, víz-visszaduzzasztást nem okozhatnak.

b) egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve!).

c) az áteresz szélessége– a jelentős-, vagy kamion-forgalmat igénylő gazdasági területet kiszolgáló behajtó kivételével -telkenként nem lehet 4,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye nem emelkedhet ki 0,20 m-nél jobban a kocsi behajtó felszínéről és nem lehet 0,15 m-nél szélesebb a szegély,[1]

d) a nyílt árok fenekét és maximum 50 cm magasságig az oldalát, szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,

e) a talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.

(12) Beépítetlen területek beépítése esetén a felszíni vízelvezetést legkésőbb a beépítéssel egyidejűleg a megfelelő befogadóig kell megoldani.

a) A telek, építési terület csapadékvíz elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, valamint a közterületeken kárt (pl.: átázást, kimosást, korróziót, eróziót) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

b) [2] Csapadékvíz telken belül elszivárogtatható a szivárgást alátámasztó talajvizsgálati jelentés, valamint ha a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv alapján, ha ez a telek, valamint a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

(13) A közlekedési közterület kiépítésével, burkolásával egyidőben a szabályozási szélességen belül gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetés megoldásáról. Az építési telekről a csapadékvizet a közterületi nyílt vízelvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben, és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni az árok üzemeltetőjének előzetes engedélye alapján. Amennyiben a vízelvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének előzetes engedélye alapján történhet.

Villamosenergia ellátás

23. §

(1) Beépített, illetve beépítésre szánt területen az ingatlanok új villamos energia bekötése csak földalatti csatlakozás kiépítésével történhet ott is, ahol a közhálózat föld feletti kivitelezésű.

(2) Reklám- és térvilágítással káprázтatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

(3) [3]

(4) [4]

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

Földgáz és távhőellátás

24. §

(1) Középnyomású földgázzal ellátott területen telkenként egyedi, házi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.[4]

(2) [2]

(3) [3]

(4) [4]

Elektronikus hírközlés

25. § [5]

Az építés általános szabályai

26. §

[6] Belterületen és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek építési övezeteiben, figyelembe véve az 5. § (3) bekezdésében foglaltakat, épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el. A települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig ideiglenes közműpótlóként zárt gyűjtő létesíthető a hatályos jogszabályok alapján, vagy korszerű szakszerű környezetbarát közműpótló szakhatósági hozzájárulással.

Alkalmazható beépítési módok

27. §

(1) Az 1.§ (1)-ben lehatárolt területen a telkek beépítési módja lehet:

a) zártsorú, és zártsorúsodó hézagosan zártsorú,

b) oldalhatáron álló,

c) ikresen csatlakozó,

d) szabadon álló,

e) [7]szabadon álló csoportos.

(2) Zártsorú és zártsorúsodó beépítés lehet:

a) telekhatártól telekhatárig tartó, két tűzfallal csatlakozóan a közterületi telekhatár mentén teljesen zárt épületelhelyezés,

b) zártsorúsodó hézagosan zártsorú, amelynél legalább 3 m, vagy a szabályozási terven jelölt oldalkert tartásával tömör vagy áttört kerítés szakasszal és hézaggal megszakad a beépítés az építési helyen belül az oldalhatárok mentén, vagy a telek középső részén,

c) [8] az, ahol a közterületi telekhatáron térfal alakul ki a beépülési hézag előtt homlokzatot formáló módon épített kapuépítménnyel, mely legalább 3,0 m-es magassággal tető jellegű felső lezárással létesül,

d) 250 m^2-t elérő telekterület esetén a zártsorú építési helyen belül csoportházas épület is létesíthető (pl.: láncház, patio, átrium ház).

---

[1] Módosította: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[8] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

(3) Oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési hely, a tájolás szempontjából kedvezőtlen oldalhatár és oldalkert között helyezkedik el, ahol az építési helyen belül az épület az oldalhatártól legfeljebb 3,0 m-nél kisebb távolságra helyezhető el, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában.

(4) [1] Zártsorú beépítési mód esetén az épületek beforduló oldalsó és hátsó szárnyainak, valamint beforduló szárny nélküli beépítés esetén a hátsókert irányába nyúló szárnyának homlokzatmagassága legfeljebb 5,0 m lehet kivéve, ha az illeszkedés szempontjai nagyobb magasságot nem kívánnak meg.

(5) [2] Szabadon álló csoportos beépítés esetén egy telken belül legalább három rendeltetési egység van egymáshoz sorolva.

Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

28. §

(1) A terv területén – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az előkert mérete:

a) a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes utcaszakaszoknál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.

b) Új utcaszakaszok beépülésénél előkert nélküli utcakép nem létesíthető. 10 % alatti tereplejtés esetén az előkert mélysége 5-10 m között változhat, 10 % feletti tereplejtés esetén az előkert mélysége 3-15 m között határozható meg az utcától lejtő és az utcához képest emelkedő telek esetén.

(2) Az előkertnek a közterület felőli 5,0 m-es sávjában az alábbi építmények helyezhetők el:

a) kertberendezési tárgy,

b) kerti építmények,

c) terepszint alatt ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

d) közmű-becsatlakozás építménye,

e) közműpótló építmény,

f) a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló, trafóház,

g) antenna oszlop, zászlótartó oszlop 6,0 m magasságig.

(3) [3] Előkert nélküli utcaszakaszokon a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában. Az építési vonalra kell illeszteni az épület közterület felőli homlokzatának legalább 2/3 részét. A telek oldalhatárától mért 1,5 métertől kezdődően az építési vonaltól legfeljebb 1,5 méteres sávban mozoghat az épület homlokzati síkja.

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége:

a) [4]szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének fele, de legalább 3,0 m.

b) [5]zártsorú beépítési mód esetén:

ba) új épület építésekor a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, hátsókert irányú meglévő épületrészek átépítésénél, bővítésénél a tényleges épületmagasság mértéke a minimális oldalkert, de legalább 4,0 m.

bb) Szomszédos telken álló meglévő épületek párhuzamos udvari szárnyainak homlokzatai közötti legkisebb távolság a bővítést követően nem lehet kisebb a nagyobb tényleges épületmagasságnál, vagy a tűztávolságnál.

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet

c) [1]oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület építésénél az oldalkert nem lehet kevesebb a tényleges épületmagasságnál, de legalább 4,0 m-nél. Meglévő épület esetén az oldalkert nem lehet kevesebb az építési övezetekre előírt épületmagasság 2/3-ánál, oldalkerti tűzfalképzés esetén nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

(5) Az oldalkertben a melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti napkollektor.

(6) A hátsókert mérete a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:

a) [2]nem lehet kisebb sem az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnál, sem az épület, épületrész hátsókertre néző homlokzatának tényleges magasságánál, de legalább 6,0 m kell, hogy legyen.

b) Hátsókert nélküli beépítés védett épület, vagy védett terület esetén, a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés általános szabályainak figyelembevételével engedélyezhető, a településképi véleményezési eljárás állásfoglalásának figyelembe vételével.

c) [3]Lakóterületi építési övezetekben és településközponti vegyes, valamint intézményi vegyes építési övezetekben, ahol tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület kerül elhelyezésre, megfelelő telekmélység esetén, az előírt szükséges elő- és hátsókert biztosítása mellett az építési hely mélysége legfeljebb 35 m lehet, amelyen túli telekterület hátsókertnek tekintendő.

(6a)[4] [5] Hátsókertben - ha az övezeti előírás, vagy a szabályzási terv erről külön nem rendelkezik – nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület. A hátsókertben álló meglévő gépkocsitárolók, meglévő melléképületek újraépíthetők a beépítési mérték felső határának betartásával.

(7) [6] Zártsorú beépítési mód esetében a traktusszélességeket a következők szerint kell meghatározni a szabályozási terv vagy a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában:

a) [7] lakóövezetekben és településközpont vegyes övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12,0 m-nél,

b) oldalhatáron beforduló (L, C, vagy U alakú) beépítés esetén a beforduló oldalszárny traktusszélessége legfeljebb:

ba) 7,0 m lehet telekhatár menti félnyeregtetős épületlezárásnál, új takaratlan tetőtéri tűzfalnál,

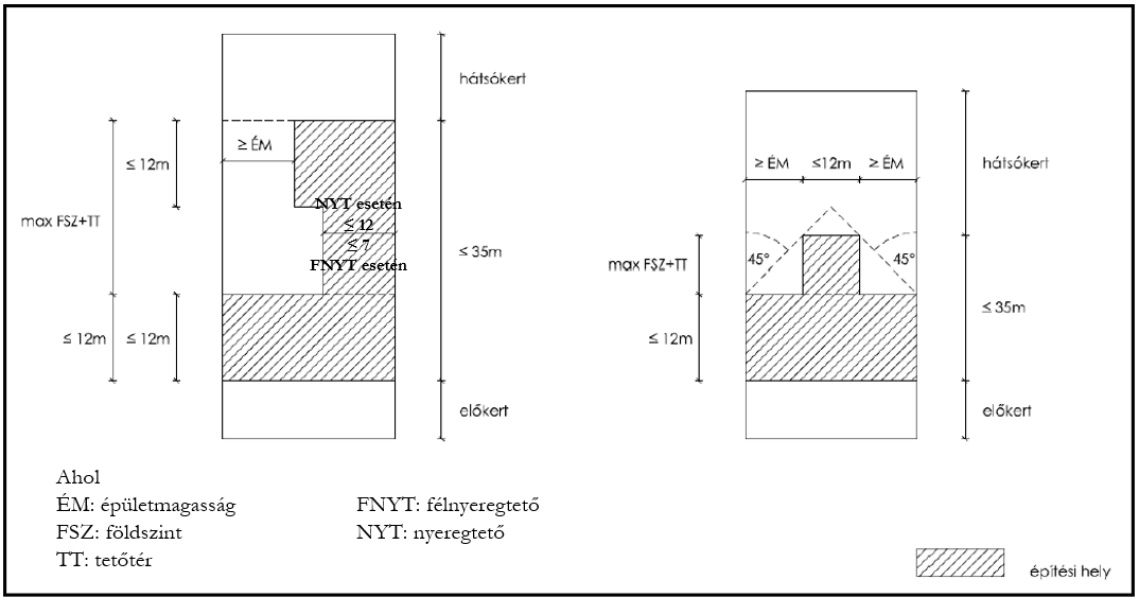
bb) vagy legfeljebb 12,0 m, nyeregtető létesítése esetén,

c) a beforduló oldali új szárnyak tömbön belüli zártsorú, zártudvaros beépülést nem hozhatnak létre.

d) [8] beforduló szárny nélküli beépítés esetében az építési hely a maximum 12,0 m mélységű utcai szárny területéből és a hátsókert irányában az utcai szárny maximális mélységének oldalhatárokra eső sarokpontjaira szerkesztett 45°-os szögben lehatárolt területből adódik. Ebben az esetben a hátsókert felé nyúló épületszárny maximum 12,0 m szélességű lehet, a mellette lévő oldalkert szélessége mindkét oldalon legalább az épületmagasság mértéke.

---

[1] Módosította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Módosította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Módosította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet
Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[8] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet



Zártsorú beépítési mód beépítési lehetőségei (magyarázó ábra)

(8)[1] Szomszédos telkek egyesítése esetén a közös telekhatár megszűnik, a szabályozási terven jelölt különálló építési helyek eggyé válnak. A megszűnt telekhatárhoz nem tartozik sem oldalkert, sem hátsókert a telekegyesítést követően.

A beépítettség meghatározása

29. §

(1) Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

(2) A szerkezeti jelentőségű zöldfelületekként jelölt területeket a telek beépítési mértéke számításánál 50 %-os mértékig lehet csak figyelembe venni.

(3) [2]

(4) [3]Az övezeti paramétertáblázatban a „legnagyobb beépítettség” értéke a „K”, vagyis a kialakult jelölése az alábbiakat jelenti:

a) amikor a paramétertáblázatban a kialakult beépítettség „K” jelölésű, akkor a meglévő, kialakult beépítettség fenntartható, újra megépíthető, de nem bővíthető,

b) amikor a paramétertáblázatban a kialakult beépítettség jele egy számértékkel együtt szerepel, azaz „…/K”, vagy „…(K)” jelölésű,

ba) amikor a meglévő beépítettség a megadott értéknél kevesebb, akkor az a megadott értékig növelhető,

bb) amikor a megadott értéket meghaladó az igazoltan kialakult beépítettség, akkor bontás után a kialakult beépítettség újra létrehozható, azonban tovább nem bővíthető akkor sem, ha az OTÉK által lehetővé tett legmagasabb értéket még nem érte el.

c) a *b)* pontban szereplő „igazoltan kialakult beépítettség” a hivatalos térképen ábrázolt épületeket jelenti.

[1] Megállapította: 45/2020.(X.30.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

Az épületmagasság meghatározása [1]

30. §

(1) [2]A 15 %-ot meghaladó tereplejtésű építési helyen az épület, építmény lejtőláb felőli homlokzati felületére számított homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg az építési övezetre, övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték 1,5-szörösét.

(2) [3]Új épület építésekor, illetve meglévő épület átalakításakor magastetős, oromfalas kialakítás alkalmazásakor az építési övezeti előírásban meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 1,0 m-rel növelhető, amennyiben az oromfalas homlokzat az épületmagasság számítása során figyelembe veendő.

(3) [4]Az övezeti előírásokban a legnagyobb épületmagasság „kialakult jelölése" az alábbiak szerint értendő:

a) amikor a paramétertáblázatban a legnagyobb épületmagasság „K" jelölésű, akkor a meglévő, kialakult épületmagasság fenntartható, újra megépíthető, kivéve, ha 1,5 métert meghaladóan tér el a közterülethatár menti szomszédos főépületek magasságától, mely esetben csak a településképi véleményezési, vagy a településképi bejelentési eljárás során kapott támogató vélemény alapján lehet azt újra érvényesíteni,

b) amikor a paramétertáblázatban a kialakult épületmagasság jele egy konkrét számértékkel együtt szerepel, azaz „…/K", vagy „…(K)" jelölésű akkor a megadott értékig növelhető az épületmagasság, de ha azt meghaladó, akkor azt újra nem lehet kialakítani, csak fenntartani,

c) az előkert nélküli, utcavonalon történő építésnél a kialakult épületmagassági érték meghatározását az oldalhatár menti szomszédos telkeken álló utcafronti épületmagassághoz, vagy csatlakozó épületek magassági értékéhez kell igazítani, kivéve, ha a településképi véleményezési, vagy a településképi bejelentési eljárás során más szakmai döntés születik."

Létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása

31. §

(1) [5] Ln… jelű építési övezetekben a telekkel rendelkező ingatlanokon a lakások száma az OTÉK által előírt parkolók biztosítása mellett korlátozás nélkül építhető.

(2) [6] Lk... jelű legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságú építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások számának maximuma, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

a) [7] a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 150-nel történő osztásából adódó lefele kerekített érték lehet, de legfeljebb 4 db.

b) [8]

(3) [9] [10] Lk... jelű 5,5 m-nél nagyobb épületmagasságú építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes számának maximuma, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 150-nel történő osztásából adódó lefele kerekített érték, de legfeljebb 10 lehet.

---

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[6] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[7] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[9] Módosította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[10] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet

a) [1]

b) [2]

c) [3]

(4) [4] Lke/… jelű építési övezetekben, amennyiben a telekterület nem éri el az 1000 m^2-t, a telkenként újonnan kialakítható vagy új rendeltetésváltással létrejövő rendeltetési egységek száma – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – maximum 1 db lakás rendeltetés + 1 db egyéb rendeltetés lehet azzal, hogy az egyéb rendeltetés nem lehet szállás rendeltetés. 1000 m^2 vagy a feletti telekterület esetében – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a telkenként újonnan kialakítható vagy új rendeltetésváltással létrejövő rendeltetési egységek és lakások együttes száma maximum 2 db lehet.

(5) [5] Lk… jelű építési övezetben – egyéb előírás hiányában – szállás szolgáltató rendeltetés esetén az önállóan üzemeltethető szállásegységek száma nem haladhatja meg az építési övezetben számított megengedett rendeltetési egységszámot.

(6) [6] [7]Amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a kialakítható rendeltetési egységek száma csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belül a minimális zöldfelület biztosított és a rendeltetésekkel összefüggésben előírt számú gépjárművek elhelyezése a telken belül megoldható.

(7) [8] Lk…. jelű építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik – :

a) Ha az építési telek az építési övezeti előírásoknak és a HÉSZ telekalakítási szabályainak megfelelő módon több építési telekre lenne osztható, akkor az egyes kialakítható telkekre számítható lakásszám a telken, megosztás nélkül együttesen érvényesíthető.

b) [9]

(8) [10] Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területén munkásszállás nem helyezhető el, meglévő épület, építmény funkcióját munkásszállásra nem lehet módosítani, bármely nem munkásszállás funkciójú épületben tényállapot szerint munkásszállás funkciót megvalósító szolgáltatási tevékenység nem engedélyezhető, kivéve a szabályozási terven kifejezetten munkásszállásként jelölt építési helyen, amelyet a közgyűlés egyedileg határozattal hagy jóvá.

(9) [11] Meglévő rendeltetési egységek rendeltetésváltozására vonatkozó településképi bejelentési eljárás keretében

a) garázs/gépjárműtároló rendeltetésből lakó rendeltetés, szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, apartman rendeltetés, üzlet rendeltetés;

b) földszinti üzlet rendeltetésből lakó rendeltetés, szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, apartman rendeltetés;

c) borház rendeltetésből lakó rendeltetés, szállás vagy szállás jellegű rendeltetés, apartman rendeltetés

nem engedélyezhető.

[1] Hatályon kívül helyezte: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[4] Módosította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[6] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet

A terepfelszínen és a terepszint alatti beépítettség és a beépítési hely meghatározása

32. §

(1) [1] Az építési telken a terepszint alatti új beépítés – eltérő rendelkezés hiányában:

a) [2]szabadon álló vagy ikres beépítési mód esetén 15 % alatti tereplejtésnél a felszín feletti beépítési mértékig, 15 %-ot meghaladó tereplejtésnél a felszín feletti beépítési mérték 1,25-szereséig létesíthető.

b) zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítési mód esetén a felszín alatti beépítés mértéke az építési övezetben, az övezetben megengedett beépítésnek legfeljebb 1,5-szerese lehet.

(2) [3] A felszín alatti beépítés - ha erről a szabályozási terv, vagy az övezeti előírás másként nem rendelkezik - a hátsókerti telekhatárt legfeljebb 3,0 m-ig közelítheti meg. Lejtő irányú telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.

(3) Egyes építési övezetekben a kötelező zöldfelületi arány megtartása és egyéb vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett kizárólag gépjárműtárolás céljára a telek teljes területén alkalmazható a térszint alatti építés.

(4) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.

(5) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy:

a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak terepszint alatt kialakított gépkocsi tároló megközelítéséhez szükséges építmény kerülhet elhelyezésre.

b) a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-es sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon, amely előírástól eltérni ott szabad, ahol:

ba) a kialakult beépítés,

bb) az illeszkedési szabályok alkalmazása

nem teszi lehetővé az előírás érvényesítését.

(6) [4] Közterületen terepszint alatt:

a) szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy

b) KAT alapján, és

c) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint

építhető gépjárműtároló, közcélú rendeltetésű építmény.

(1) [5] Közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni csak látványterv készítése és településképi véleményezési, vagy településképi bejelentési eljárás támogató véleménye mellett lehet.

Gépjárművek elhelyezése

33. §

(1) Új rendeltetési egységekhez és a meglévők bővítéséhez tartozó gépkocsik elhelyezéséről telken belül kialakított parkolóban, terepszint alatti garázsban, vagy az épületek tömegén belül, valamint az övezetek részletes előírásai alapján kell gondoskodni.

(1/a) [6] Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül a gépjárműparkolók 30%-át épületen belül, a főépület részeként, vagy amennyiben a részletes szabályozás azt megengedi, önálló garázsépületben szükséges kialakítani. A 30% alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.

---

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet, módosította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet

(1/b) [1] A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása a TÉKA 4. sz. melléklete alapján kell történjen azzal, hogy minden kétlakásosnál nagyobb lakóépülethez lakásonként 30 m^2 lakásterületig 1 db, 31 – 80 m^2 lakásterületig 1,5 db, 80 m^2 lakásterület felett 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de az összes lakásszámra vonatkozóan lakásonként átlagosan minimum 1,5 db személygépkocsi elhelyezését szükséges biztosítani. A fentiek alapján számított érték egész számra felfelé kerekítendő.

(2) [2] Közterületről látható sorgarázs építése kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken történhet, azonos beépítési és műszaki paraméterekkel megvalósítottan.

(3) [3] Zártsorú beépítésnél, valamint szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű, utcától emelkedő telkeknél, közterületi telekhatáron kialakított garázs, támfalgarázs, kapubehajtó összes homlokzati hossza legfeljebb 6,0 m lehet. Ez alól kivétel a gépkocsi tároló övezetbe tartozó telek vagy telekrész.

(4) Parkolóház – a szabályozási terven jelölteken kívül – közlekedési hatásvizsgálatra alapozottan a (V) vegyes és a (G) gazdasági építési övezetek területén is létesíthető.

(5) [4]

(6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót, csak szilárd burkolattal, kiemelt szegéllyel lehet megépíteni. A parkoló vízzáró felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

(7) 10 gépjárműállásnál nagyobb parkoló építése kizárólag fásítva, 6 gépjármű-állásonként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével történhet.

(8) [5] A telken belüli parkolók és a belső útfelületek a telek minimálisan kialakítandó zöldfelületének, illetve a szerkezeti jelentőségű zöldfelületként kijelölt területének helyén, vagy annak rovására nem alakíthatók ki. A vízáteresztő burkolatú parkolók és belső utak, valamint a parkoló fásítás 2 m-nél keskenyebb sávjai nem számíthatók be a zöldfelületi mértékbe.

(8) [6] Az utcakert jellegű előkertes beépítésnél az előkertben kialakítani tervezett parkolóhelyeket nem lehet figyelembe venni a rendeltetési egységekhez szükséges gépkocsi-elhelyezés számításánál.

Kerítés, támfal létesítése, terepalakítás

34. §

(1) Az utcavonalon a kerítés helye a közterületi határon van, kivéve

a) [7]a megállapodásban rögzített közhasználat céljára átadott telekrész esetében, amikor a szabályozási terv, vagy a megállapodás jelöli ki a kerítés helyét,

b) közterületi kiszabályozással érintett telek esetében, a még végre nem hajtott szabályozási vonalon.

c) [8] előkertes beépítésnél hátrahúzott beépítési vonalnál átépülő utcakertes területeken.

(2) [9]

(3) [10] Hézagosan zártsorú beépítés esetén a közterülethatár menti épületek között a homlokzat jellegű kerítés magassága legalább 2,20 m, legfeljebb 3,50 m lehet. A kerítésen legfeljebb egy 3,5 m széles behajtót (vagy garázsbejáratot) és egy személybejáratot lehet létesíteni.[11]

---

[1] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[6] Módosította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[8] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[10] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[11] Módosította: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

(4) [1] A Mátyás király utca, Vörösmarty Mihály utca és Kertész utca kétoldalán az új beépülés kapcsán kialakuló előkertek területe nem keríthető el, a telekhatáron annak jelzésére max. 1,0 m magas sövény telepíthető, csak jelképes kerítés létesíthető.

(5) [2]

(6) [3] Kerítés építésére vonatkozó rendelkezések - a HÉSZ egyéb rendelkezésének hiányában:

a) [4]A beépítésre szánt területek építési övezeteiben zártsorú, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadon álló beépítési módnál:

aa) a közterületi telekhatáron álló kerítés magassága, áttört és tömör kialakítás esetén is legfeljebb 2,0 m lehet az utcai járdavonalhoz, illetve a rendezett terephez viszonyítottan.

ab) 16,0 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkén csak 80 %-ban áttört kerítés létesíthető. A közlekedésbiztonsági belátást növénytelepítéssel sem lehet korlátozni.

ac) a nem közterületi telekhatáron álló kerítés magassága, áttört és tömör kialakítás esetén is legfeljebb 2,5 m lehet a rendezett terephez viszonyítottan.

ad) pincés övezetekben legfeljebb 2,0 m magasságú kerítés létesíthető a közterületi telekhatáron és az építési sáv + 6,0 méter hosszban az oldalsó telekhatáron, ha a pincés terület hátsó vagy oldalsó telekhatára közterülettel, általános vagy kertes mezőgazdasági területtel határos.

b) [5]

c) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben kerítés az alábbi esetekben és csak áttört formában építhető

ca) épület létesítése, egyéb építmény vagyonvédelem esetén,

cb) ültetvény védelme, vadkár elleni védelem esetén,

cc) terepszint különbségből adódó baleset elkerülése érdekében.

(7) [6] Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges:

a) a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb oldali terepszinttől kell mérni, de a támfal és a kerítés együttes magassága – az alacsonyabb terepszinttől mérve - nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 1,0 méterrel növelt értékét.

b) A támfal magassága, ha eléri, vagy meghaladja a megengedett kerítésmagasságot, akkor a támfal tetején kerítés, lebukás-gátló mellvéd legfeljebb 1,0 m magasságú lehet.

c) Ha a szükséges támfalmagasság a lebukást gátló mellvéddel együtt meghaladja a 4,0 métert, akkor a támfal legfeljebb 3,0 m magas egységenként teraszolva, az egységek között legalább 1,0 m széles növénybeültetésre alkalmas sávval, kő-, vagy támfalépítő elem burkolattal alakítható ki.

d) [7]

(8) [8] Az épületek terepszintre való illesztésekor 15 % alatti tereplejtés esetén tilos a természetes terepszint ± 1 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv megállapításait figyelembe véve a természetes terep megváltoztatása legfeljebb 4,5 m lehet.

(9) Az erózió elleni védelem és a tájkarakter megőrzése érdekében új rézsűk legfeljebb 1:1 arányú meredekséggel alakíthatók ki, tereplemosódást akadályozó, gyeppótló növénytelepítéssel.

(10) [9]

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[6] Módosította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[8] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

(11) [1] A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága, a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosított legyen.

Építési övezetek zöldfelületei

35. §

(1) Az építési telkek minimálisan kialakítandó zöldfelületein:

a) a zöldfelület nagyságához mérten 150 m^2-ként legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa, és 10 db cserje telepítendő.

b) A melléképítmények közül Lk…, Lke…, Vt…, Üh… jelű építési övezetekben:

ba) kerti építmény, pihenést és játék célját szolgáló építmény, kerti víz és fürdőmedence 3 m^2-ig, kerti épített tűzrakó-hely, kerti lugas, kerti szabadlépcső, teraplépcső és lejtő,

bb) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop, napkollektor helyezhető el.

c) Télikertet (üvegházat) önállóan a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,5 m távolságra szabad elhelyezni, ha az övezeti előírások lehetővé teszik.

d) A szabályozási terven megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelület az 1 hektárt el nem érő alapterületű telken egy helyen, az 1 hektár alapterületet meghaladó telken, két helyen legfeljebb 8,0 méteres szélességben ki-behajtást biztosító út céljára, megszakítható.

(2) Az építési telkek zöldfelületein csak kertberendezési tárgyak helyezhetők el, téraránytmegváltoztató építmények (pl.: lábon álló kerti tető) csak építési helyen belül létesíthetők és csak a beépítési mértékbe beszámítottan.

(3) A zöldfelületi számításnál zöldfelületként nem vehető figyelembe.

a) a vízzáró, vagy vízáteresztő burkolattal ellátott belsőút, parkoló,

b) a 1,0 m-nél keskenyebb ökológiailag passzív sáv,

c) a 1,0 m-nél keskenyebb fásítás felülete,

d) [2]

(4) [3] [4] Minden olyan építési övezetben, ahol 2-nél több lakás létesül, a létrehozandó -fenntartandó zöldfelület nem lehet kisebb sem az övezeti előírásokban meghatározott százaléknál, sem lakásonként 50 m^2-nél, amennyiben a részletes övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(5) [5] [6] [7] Meglévő épület rendeltetésváltozása esetén elegendő az építési övezetben előírt megengedett legkisebb zöldfelületi arányt biztosítani.

Állattartás céljára szolgáló építmények

36. §

(1) Állattartás céljára szolgáló építményt csak az alábbiak szerint szabad létesíteni.

a) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

aa) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,

ab) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[4] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk. rendelet

ac) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

b) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

Védőtávolságok, építési korlátozások

37. §

(1) Építési korlátozás terheli a telektulajdonosokat a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a szabályozási terven jelölt módon a rendelet életbe lépésétől:

a) a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, építési hely, építési vonal, megtartandó zöldfelület, beültetési kötelezettség figyelembe vételénél,

b) környezeti veszélyeztetettséget csökkentő korlátozás megtartásánál,

c) a magasabb rendű jogszabályok alapján, szabályozási terven feltüntetett szabályozási, irányadó és tájékoztató elemek érvényre jutásánál (kulturális örökségvédelem, szerkezeti jelentőségű zöldfelület, ökofolyosó, vízbázis védelem, forrás védelem, vízfolyás kezelő sávja, közművel érintett terület, vasút és közút védőterülete, gyógyhely).

(2) Eger-Putnok vasútvonaltól 20-50 m távolságon belül lakó-, üdülő-, egészségügyi-, szociális-, oktatási-, kulturális-, egyházi-, szálláshely-szolgáltató épületek, építmények a zajterhelési határértékek figyelembe vételével és a MÁV hozzájárulásával helyezhetők el. A vasútvonaltól 20 m távolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a MÁV-val egyeztetett esetekben a szabályozási terven jelölt helyeken a terepszint alatti gépjárműtárolókat.

(3) A vízbázisok belső, külső és hidrogeológiai védőterületét a vonatkozó jogszabályok szerint meg kell határozni és azt a szabályozási tervben rögzíteni kell.

a) A hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási korlátozásokat kell figyelembe venni.

b) A kijelöléssel nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni, és erre a területre a Korm. rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást kell figyelembe venni.

(4) A szabályozási terven „támfal, partfal" jelöléssel érintett telkeken, valamint a rendezett terephez mért 1,5 m-es, vagy magasabb támfal, valamint a 1,5 m-t elérő vagy magasabb 1:2 meredekségű partfal által érintett telkeken az építési engedélyezési terv készítése során a „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területeken" előírtak szerint kell eljárni.

(5) A felszín alatti pincék, üregek előfordulási lehetőségére tekintettel, az ismert üreges területeken a közműveket védőcsőben kell elhelyezni.

(6) Gyógyhelyekre a vonatkozó országos rendeletben foglalt előírásokat kell alkalmazni. A gyógyhely határát a szabályozási terv feltünteti.

(7) Szőlőkataszter I. és II. osztályba sorolt területek Településszerkezeti tervben meghatározott beépítésre szánt területként való igénybevétele az adott terület szőlőkataszteri területek közül való kivonásával történhet meg.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

37/A. § [1]

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a város az I: katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolása szerint a város a „B", azaz közepesen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

(3) Ha a mértékadó külső tűzi-víz igény a közhálózatról nem biztosítható:

a) a közhálózat által biztosítható tűzi víz igény feletti igényre helyi tűzi-víz tároló létesítése szükséges, vagy

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzi-víz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig, vagy

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzi-víz ellátást biztosítani.

III. *fejezet*

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóövezetek

Nagyvárosias lakóterület építési övezetei [2]

38. §

(1) Az **Ln/… jelű** építési övezetbe jellemzően a nagy laksűrűségű telkek, általában úszótelken álló épületek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek és sorolt telepítésű gépkocsi-tárolók helyezhetők el.[3]

(1.a)[4] A nagyvárosias lakóterület az alábbi paraméterekkel rendelkező építési övezetekre tagozódik:

	A	B	C	D	E	F
1	**ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	**Ln/SZ-30-13,0-1500**	SZ	30	13	1500	50
3	**Ln/SZ-80-20,0-Ú**	SZ	K(80)	20	úszó telek	0(10)
4	**Ln/SZ-80-35,0-Ú**	SZ	K(80)	35	úszó telek	0(10)
4.a	[5]**Ln-ksz/SZ-40-4,5-350**	SZ	40	4,5	350	20
5	**Ln-ksz/SZ-40-7,5-1000**	SZ	40	7,5	1000	20
6	**Ln-ksz/SZ-40-9,5-1200**	SZ	40	9,5	1200	20
7	**Ln-ksz/SZ-80-4,5-Ú**	SZ	K(80)	4,5	úszó telek	0(10)
8	**Ln-km/SZ-40-12,0-5000**	SZ	40	12,0***	5000	20
9	**Ln-g/Z-80-3,5-Ú**	Z(K)	80(K)	3,5(K)	úszó telek	10 (0
10	**Ln-g/SZ-40-3,5-1000**	SZ	40	3,5	1000	30
11	**Ln-kk**	SZ	2*	3,5	K	80
12	**Ln-kt**	-	0**	-	K	20

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2022.(II.26.) önk. rendelet

13	**Ln/(SZ)K-K-20-K**	(SZ)K	80/K	20	K	50
14	**Ln/(SZ)K-K-33-K**	(SZ)K	80/K	33	K	40
15	**Ln/SZ-30-15-K**	SZ	40	15	K	20
16	**Ln/O-45-16-K**	O	45	16	K	20
17	**Ln/O-60-16-K**	O	60	16	K	20
18	**Ln/K-K-K-K**	K	K	K	K	20
19	**[1]Ln/SZ-25-18,0-10000**	SZ	25	18,0	10000	60

K=kialakult beépítési mód, kialakult telekméret, kialakult beépítettség, kialakult épületmagasság, melyek megtartásával a bővítés a beépítettség és az épületmagasság tekintetében, csak a kialakult kubaturán belül lehetséges.[2]
Ú = úszó telek, vagy kialakult méretű telek.[3]
* beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t
** terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs.
*** az épületmagassági érték az épületen megjelenő technológiai és gépészeti berendezésekre nem vonatkozik.[4]

(2) [5]A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben –övezeti, vagy városrészi előírás eltérő rendelkezése hiányában- elhelyezhető rendeltetések:

a) több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,

b) szállás jellegű,

c) legfeljebb 300 m² bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató,

d) a lakókörnyezetet nem terhelő gazdasági rendeltetés max. 100 m² hasznos szintterülettel,

e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális,

f) irodai,

g) vegyes funkciójú épület az a)-f)-ig felsoroltak esetében,

h) gépjármű-tárolók **Ln-g/** és **Ln-kt** övezetekben, pavilon kereskedelmi szolgáltató rendeltetésre Ln-kt övezetben,

i) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,

j) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendelten alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukciójuk során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.

k) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok a szabályozási terven kijelölt építési helyen.

l) terepszint alatti gépjárműtárolók, mélygarázsok felszíni létesítményei, amelyek indokolt esetben a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül is elhelyezhetők

(3) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő,

b) lakókocsi,

c) feszített, vagy felfújt sátor,

d) üvegház, fóliaborítású növényház,

e) közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés, kivéve telefonfülke,

f) önálló pavilon, bódé, kivéve Ln-kt övezetben a szabályozási terven, vagy KAT-ban meghatározott építési helyen,

g) [6]

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

(4) **Ln/…** jelű építési övezetben:

a) A kialakult épületmagasság növelése, legfeljebb 1,0 m-es mértékig – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak az épületek magastetős kialakítása, vagy tetőemelet létesítése érdekében lehetséges.

b) Alapterületi épületbővítés – úszótelek növeléssel együtt – csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehetséges, kivéve felvonó és lépcsőház létesítésének esetét.

c) Az épületeken – városépítészeti egységenként egységesen – beépített tetőtér, tetőemelet létesíthető, ha a bővítéshez szükséges gépkocsi tárolók, parkolók kialakítása a külön megállapodásban foglaltak szerint a bővítéssel egyidejűleg megtörténik, vagy ha a felső szinti lakások bővítését szolgálja.

d) [1]

e) A több egységből álló lakóépületek esetében a szabadon álló építési övezetekben már létrehozott, vagy létrehozni kívánt önálló helyrajzi számú egységek esetében a beépítési jelleg zártsorúan értelmezendő.

(5) **Ln-ksz/…** jelű jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói épületeket befogadó építési övezetekben:

a) Épületet bővíteni csak a szabályozási terven jelölt telekalakítás után, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók a kialakuló telken belül, vagy külön megállapodásban foglaltak szerinti kialakítása esetén lehetséges.

b) Új épületet a szabályozási terven jelöltek szerint, vagy a meglévő épület helyén lehet építeni az övezeti előírások betartása mellett.

c) Gépjárműtároló csak a főépületben, illetve hozzá szervesen kapcsolódva létesülhet, kivéve terepszint alatti, földdel fedett gépjárműtároló létesítését, mely önállóan is építhető, saját telken belüli lehajtó kialakításával.

d) [2]

e) [3]Trafó épület elhelyezhető, meglévő trafóépület felújítható, bővíthető.

(6) **Ln-km/** jelű építési övezet a távfűtőmű épületei és a hozzá kapcsolódó egyéb építmények elhelyezésére szolgál.

(7) [4]**Ln-g/** jelű építési övezet sorgarázs, vagy terepszint alatti teremgarázs elhelyezésére szolgál.

a) Új sorgarázs építése csak a szabályozási terven jelölt építési helyen, egységes terv alapján, az övezeti paraméterek betartásával engedélyezhető.

b) [5]

(8) **Ln-kk** jelű övezet a nagyvárosias lakóterületen belül lévő közkertként funkcionáló közterület, közút, amelyre a **Zkk** jelű övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak. Az övezetben meglévő, kialakított utak és parkolók megtarthatók, felújíthatók, de újak csak a szabályozási terven jelölt helyeken hozhatók létre zöldtető/dombgarázs kialakítással, vagy közterületalakítási terv (továbbiakban KAT) alapján.

(9) **Ln-kt** jelű övezet a nagyvárosias lakóterületen belül lévő, a lakótelkek közvetlen gépjárművel történő kiszolgálását és parkolási lehetőségeit biztosító utakat és parkolókat, gépjárműtárolókat, a közműellátás meglévő terepfelszíni műtárgyait befogadó közterület, közút, amin:

a) csak KAT alapján lehet a felszínen új parkolót, felújítást, építést, térburkolást végezni.

b) A szabályozási terven jelölt helyeken gépjárműtároló zöldtető/dombgarázs kialakítással történhet,

c) A szabályozási terven jelölt építési helyen településképi eljárás véleménye alapján pavilon létesíthető.

---

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

d) A közmű és a közlekedést szolgáló műtárgyakon kívül csak kertberendezési tárgyak helyezhetők el.

e) Az övezetekben minimum 2 szintes növényállományt kell telepíteni (gyep és cserjeszint, vagy gyep és lombkorona szint).

f) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő, fa védelméről gondoskodni kell.

g) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetésről gondoskodni kell.

Kisvárosias lakóterület építési övezetei [1]

39. §

(1) [2] Kisvárosias általános lakóterületek **Lk1**/… jelű építési övezetei, övezetei:

	A	B	C	D	E	F
1	**ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	**Lk1/Z-30-9,0-K**	Z	30	9,0	K	40
3	**Lk1/Z-30-9,5-1000**	Z	30+10*	9,5	1000	40
4	**Lk1/Z-40-5,5-600**	Z	40+10*/15**	5,5	600	30/25**
4/a[3]	**Lk1/Z-30-6,0-2000**	Z	30	6,0	2000	50
5	**Lk1/Z-40-7,5-500**	Z	40+10*	7,5	500	30
6	**Lk1/Z-40-9,0-K**	Z	40	9,0	K	30
7	**Lk1/Z-40-9,5-500**	Z	40+10*	9,5	500	30
8	**Lk1/Z-40-12,5-500**	Z	40+10*	12,5	500	30
9	**Lk1/Z-40-12,5-1000**	Z	40+10*	12,5	1000	30
10	**Lk1/Z-50-5,5-800**	Z	50+10*/15**	5,5	800	25/15**
11	**Lk1/Z-50-6,6-500**	Z	50	6,6	500	25
12	**Lk1/Z-60-5,5-300**	Z	60+10*/15**	5,5	300	20/12**
13	**Lk1/Z-60-6,6-300**	Z	60	6,6	300	25
14	**Lk1/Z-60-7,5/K-400**	Z	60+10*/15**	7,5/K	400	20/12**
15	**Lk1/Z-60-7,5-300**	Z	60+10*/15**	7,5	300	20/12**
16	**Lk1/Z-75-5,5-300**	Z	75	5,5	300	15
17	**Lk1/SZ-25-10,5-4000**	SZ	25	10,5	4000	50
18	**Lk1/SZ-25-12.5-4000**	SZ	25	12,5	4000	50
19	**Lk1/SZ-30-7,5-1000**	SZ	30	7,5	1000	50
20	**Lk1/SZ-30-9,5-1000**	SZ	30	9,5	1000	50
21	**Lk1/SZ-30-9,5-1200**	SZ	30	9,5	1200	40
22	**Lk1/SZ-30-10,5-3000**	SZ	30	10,5	3000	30

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet

22/a[1]	**Lk1/SZ-30-10,5-2000**	SZ	30	10,5	2000	30
23	**Lk1/SZ-35-10,5-1000**	SZ	35	10,5	1000	30
24	**Lk1/SZ-35-10,5-1500**	SZ	35	10,5	1500	30
25	**Lk1/SZ-40-6,0-700**	SZ	40	6,0	700	30
26/a[2]	**Lk1/SZ-40-7,5-1000**	SZ	40	7,5	1000	40
26	**Lk1/SZ-40-7,5-1500**	SZ	40	7,5	1500	30
27	[3]**Lk1/SZ-40-10,0-1500**	SZ	40	10,0	1500	30
27/a[4]	**Lk1/SZ-40-10,5-1000**	SZ	40	10,5	1000	30
28	**Lk1/SZ-40-12,5-1500**	SZ	40	12,5	1500	30
29	**Lk1/SZ-80-9,5-Ú**	SZ	K(80)	9,5	úszó telek	0(10)
30	**Lk1/SZ-80-12,5-Ú**	SZ	K(80)	12,5	úszó telek	0(10)
31	**Lk1/O-30-6,0-500**	O	30	6,0	500	40
32	**Lk1/O-30-7,5-500**	O	30	7,5	500	40
33	**Lk1/O-30-7,5-1000**	O	30	7,5	1000	40
34	**Lk1/O-30-9,5-1200**	O	30	9,5	1200	40
35	**Lk1/O-30-10,5-3000**	O	30	10,5	3000	30
36	**Lk1/O-30-12,0- 2000(K)**	O	40	12,0	2000 (K)	20
37	**LK1/O-35-7,5-K**	O	35	7,5	K	30
38	**Lk1/O-35-9,0-K**	O	35	9,0	K	30
39	**Lk1/O-40-6,6-400**	O	40	6,6	400	30
40	**Lk1/O-40-7,5-K**	O	40	7,5	K	20
41	**Lk1/O-40-12,5-1200**	O	40	12,5	1200	30
42	**Lk1/O-40-12,5-4000**	O	40	12,5	4000	30
43	**Lk1/O-50-5,5-300**	O	50	5,5	300	25
44	**LK1/O-50-6,6-300**	O	50	6,6	300	25
45	**Lk1/O-50-7,5-700**	O	50	7,5	700	25
46	**Lk1-ksz/SZ-40-7,5- 1000**	SZ	40	7,5	1000	20
47	**Lk1-ksz/SZ-40-9,5- 1200**	SZ	40	9,5	1200	20
48	**Lk1-ksz/SZ-80-4,5-Ú**	SZ	K(80)	4,5	úszó telek	0(10)
49	**Lk-km/SZ-40-7,5- 5000**	SZ	40	7,5	5000	20
50	**Lk-g1/Z-80-3,5-Ú**	Z	K(80)	3,5	úszó telek	0(10)
51	**Lk1-Bervai ltp.**	Z	K, 80	12,5	Ú	0
52	**Lk-g1**	Szabályozási terv rendelkezése szerint				
53	**Lk-g2**	Szabályozási terv rendelkezése szerint				
54	**Lk1/CS-30-7,5-1000**	CS	30	7,5	1000	30
55	**Lk1/CS-50-7,5-150**	CS	50	7,5	150	25
56	**Lk1/CS-60-5,5-250**	CS	60	5,5	250	20
57	**Lk1/I-40-6,6-450**	I	40	6,6	450	30
58	**Lk/I-40-7,5-450**	I	40	7,5	450	30

[1] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 25/2018.(X.26.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk. rendelet

K = kialakult beépítési mód, kialakult telekméret, kialakult beépítettség, és kialakult épületmagasság, melyek közül a beépítettség és az épületmagasság, csak a kialakult kubaturán belül bővíthető, bontás lehetséges[1]

Ú = kialakult úszótelek

* kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

** zöldfelületi arány a legnagyobb megengedett beépítési érték alkalmazása esetén[2]

10*/15** = beépítési mérték többlet + 10% kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy a 300 m²-es alapterületet el nem érő sarok és közbenső teleknél / +15% kizárólag a zártsorúság biztosítására a 300 m² területet el nem érő saroktelek esetén[3]

a) [4] **Lk1/…** jelű építési övezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, egyedi építési telken 1 db épület, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő és meghaladó tömbtelken korlátozás nélküli épületszám helyezhető el, amely lehet:

aa) lakóépület, ahol a tervezett rendeltetéshez szükséges közterületi és telken belüli közlekedési kiszolgáló, valamit parkolási kapacitások rendelkezésre állnak új épület létesítése esetén,

ab) szállás jellegű épület,

ac) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ad) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális rendeltetés épülete,

ae) iroda épület,

af) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület,

ag) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó épület,

ah) [5] a fő rendeltetésű épülettől különálló garázs, vagy sorgarázs melléképülete

ai) [6] az Lk-g1, az Lk-g1/… és Lk-g2 jelű építési övezetekben önálló garázs, vagy sorgarázs épület.

b) **Lk1/…** jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) sportépítmény,

bb) üzemanyagtöltő,

bc) lakókocsi,

bd) feszített, vagy felfújt sátor,

be) termelő kertészeti építmény (üvegház, fóliaborítású növényház),

bf) [7]

c) **Lk1/Z-30-…., Lk1/Z-40-…., és Lk1/SZ-30-…, Lk1/SZ-35-…., Lk1/SZ-40-….,** jelű építési övezetekben:

ca) [8]

cb) [9]

cc) [10]

cd) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zártsorú beépítés, vagy gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

ce) Az épület földszintjén elhelyezett garázssor csak az udvar felől nyílhat.

---

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 25/2016.(VIII.26.) önk. rendelet
[5] Módosította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[10] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

d) A zártsorú beépítésű építési övezetekben új beépítés, a szabályozási terv eltérő rendelkezése kivételével, csak zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítési móddal engedélyezhető, csak az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok figyelembe vételével.

e) **Lk1/SZ-80-9,5-ú** és **Lk1/SZ-80-12,5-ú** jelű építési övezetekben:

ea) [1] a kialakult beépítési magasság, épületmagasság növelése – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – legfeljebb 1,0 méterrel lehetséges, az épületek magastetős kialakítása érdekében, melytől eltérni csak az településképi véleményezési eljárás szerinti döntés alapján lehet.

eb) [2]

f) **Lk1-ksz/…** jelű, jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói épületeket befogadó építési övezetekben:

fa) Épületet bővíteni csak a szabályozási terven jelölt szabályozást követően, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók telken belüli külön megállapodásban rögzítettek szerinti kialakítása esetén lehetséges.

fb) [3]

g) **Lk-km/…** jelű építési övezet a közművekkel kapcsolatos létesítmények jelentős épületei és a hozzá kapcsolódó egyéb építmények elhelyezésére szolgál.

h) **Lk-g1** jelű építési övezet:

ha) a településszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgál.

hb) Új sorgarázs létesítése csak egységes terv alapján, egységes kivitelben az övezeti paraméterek betartásával lehetséges.

hc)[4] Új sorgarázs megvalósítása csak a létesítendő sorgarázshoz szükséges méretű záportározó együttes kialakításával lehetséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált, a szükséges mértékű zöldfelület biztosítása mellett.

i)[5] **Lk-g2** jelű építési övezet

ia) egyedi lakótelkes lakóházakhoz kapcsolódó sorgarázsok létesítésére alkalmas övezet,

ib) a gépjárműtárolók kereskedelmi rendeltetésre nem alakíthatók át,

ic) részben terepszint alatti kialakítása megtartandó, felszínen felépítménnyel ki nem egészíthető, a födém szint feletti földborítás és zöldfelület megtartandó.

id)[6] Új sorgarázs megvalósítása csak a létesítendő sorgarázshoz szükséges méretű záportározó együttes kialakításával lehetséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált, a szükséges mértékű zöldfelület biztosítása mellett.

j)[7] Lk1/SZ-40-10,5-1000 jelű építési övezetben:

ja) az építési övezetben a telken belüli zöldfelület nem lehet kisebb sem az építési övezeti előírásokban meghatározott értéknél, sem lakásonként 50 m^2-nél, mely érték a szabályozási terven jelölt, zöldfelületként kialakítandó háromszintes növényállomány területével, – figyelemmel annak magas településökológiai szolgáltatására – legfeljebb 10 % ponttal csökkenthető;

jb) az építési övezetben legfeljebb 40 db lakás létesíthető.

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk. rendelet

jc) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén legalább 5,0 méter széles sávban a telek zöldfelületének részeként telken belül zöldfelületként háromszintes növényállománnyal alakítandó ki a zöldfelület. A lombkoronaszint legalább közepes méretű legyen.

jd) az építési övezet szabályozási terven rögzített helyén olyan kerítés létesítendő, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 90%-nál nagyobb mértékben korlátozott és előtte legalább egysoros cserjesort kell kialakítani.

(2) [1] **Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek (Lk2)** építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk2/Z-30-5,0-400	Z	30	5,0	400	50
Lk2/Z-30-5,0-1000	Z	30+10*	5,0	1000	40
Lk2/Z-30-7,5-1000	Z	30+10*	7,5	1000	40
Lk2/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30
Lk2/Z-40-6,6-250[2]	Z	40+10*	6,6	250	30
Lk2/Z-40-7,5-250[3]	Z	40+10*	7,5	250	30
Lk2/Z-40-7,5-500	Z	40+10*	7,5	500	30
Lk2/Z-40-7,5-500/250	Z	40	7,5	500/250****	30
Lk2/Z-40-7,5-1000	Z	40	7,5	1000	30
[4]Lk2/Z-50-5,0-500	Z	50+10*	5,0	500	30
Lk2/Z-60-5,0-250	Z	60+15**	5,0	250	20
Lk2/Z-60-7,5-250	Z	60+15**	7,5	250	20
[5]Lk2/Z-60-7,5-300	Z	60+10*	7,5	300	10
Lk2/SZ-30-3,5-5000	SZ	30	3,5	5000	20
Lk2/SZ-30-5,0-1000	SZ	30	5,0	1000	40
Lk2/SZ-40-7,5-500	SZ	40	7,5	500	30
Lk2/I-35-7,5-500	I	35	7,5	500	45
Lk2/I-50-5,0-250	I	50	5,0	250	30
Lk2/O-25-5,0-500	O	25	5,0	500	40
Lk2/O-25-6,0-1000	O	25	6,0	1000	40
Lk2/O-30-4,5-400	O	30	4,5	400	50
Lk2/O-30-4,5-500	O	30	4,5	500	50
Lk2/O-30-5,0-800	O	30	5,0	800	50
Lk2/O-30-5,0-500	O	30	5,0	500	50

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 25/2018.(X.26.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 25/2018.(X.26.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk rendelet
[5] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet

Lk2/O-30-7,5-500	O	30	7,5	500	40
Lk2/O-K-5,0-K	O	K	5,0	K	K
Lk2/O-40-7,5-500[1]	**O**	**40**	**7,5**	**500**	**30**
Lk2-ksz/SZ-40-7,5-1000	SZ	40	7,5	1000	40
Lk2-k	SZ	3***	5,0	500	75

***** kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén
** 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe
*** felszínen beépíthető legkisebb telekterület 3000 m² – a beépítési mérték
**** a 250 m²-es telek csak tömbbelsőben és telekalakítási terv alapján hozható létre

a) **Lk2/…** jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:

aa) lakóépület,

ab) szállás jellegű épület,

ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,

ae) iroda épület,

af) a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,

ag) a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület.

b) **Lk2/…** jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) sportépítmény,

bb) üzemanyagtöltő,

bc) [2]a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,

bd) lakókocsi,

be) feszített, vagy felfújt sátor,

bf) üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,

bg) közterületről látható önálló terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

c) **Lk2/…** jelű építési övezetekben:

ca) Gazdasági rendeltetés, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület, épületrész alakítható ki.

cb) [3]

cc) [4]

cd) [5]

ce) [6]

cf) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

[1] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[2] Módosította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

d) Az **Lk2/O... jelű** építési övezetben előírt teleknagyság kétszeresét meghaladó méretű telken, az előírt teleknagyság kétszerese felüli részén csak az előírt max. beépítettség 50 %-a érvényesíthető.

f) Az **Lk2/O-30-4,5-500** jelű övezetben terepszint alatti építményként támfalgarázs és pince a telekterület max. 10 %-ában helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

g) **Lk2/O-K-5,0-K** jelű övezetben a meglévő ún. „közös udvaros beépítés"-es (hrsz-onként akár 100 %-os beépítettség) telkeken a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, a meglévő épület kontúrján belül az övezetben előírt max. épületmagasság betartásával bővíthető, bontás esetén újjáépíthető.

h) [1]Az **Lk2/SZ-30-3,5-5000** jelű övezetben a meglévő garázsok felújíthatók, de nem bővíthetők. A garázsok rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető. Az övezetben csak garázsépület építhető. Újjáépítés esetén az épületeket **azonos beépítési és műszaki paraméterekkel kell megvalósítani.**

i) **Lk2-ksz/… jelű**, intézményi építési övezetben:

ha) Oktatási-nevelési, kereskedelmi-szolgáltatói, szociális, egészségügyi, kulturális és hitéleti rendeltetésű épületek helyezhetők el.

hb) A meglévő épületek bővíthetők, illetve újra építhetők az övezeti paraméterek és a szabályozási terven jelöltek figyelembe vételével.

j) **Lk2-k/…** jelű kisvárosi lakóterület kertes övezetében:

ia) [2]A kerthasználattal összefüggően, a vasút védőtávolságán belül, a legalább 3000 m^2-et meghaladó telekterületen a felszínen legfeljebb 3 %-os beépítési mértékig építhető épület. Az épület minimális alapterülete 50 m^2, legalább 3,0 m épületmagasságú lehet.

ib) Részben a terepszint alá süllyesztett dombgarázs/teremgarázs építhető a szabályozási terven megjelölt helyen.

k)[3] Az **Lk2/Z-50-5,0-500** jelű építési övezet területén:

ka) a két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek – átmenő, vagy kétutcafrontos telek – esetében, a jelen rendelet 2. § 14. pontjában foglalt általános előírástól eltérően, a közterülettel határos telekhatárok minden irányban előkerti határvonalnak tekintendők. Ebben az építési övezetben az előkertek méretét az utcában/utcákban már kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni, melynek mértéke így akár 0,0 méterre is csökkenthető.

kb) a zártsorú/hézagosan zártsorú beépítési módot és az arra vonatkozó jelen rendeletben meghatározott általános szabályokat az Arany János utca felőli oldalon szükséges kialakítani, a Szarvas Gábor utca felőli közterületi telekhatáron a zártsorúság/hézagosan zártsorúság kialakítása nem kötelező, de megengedett.

l)[4] Az **Lk2/Z-40-5,0-500** építési övezetben:

la) a 6148/2 helyrajzi számú ingatlanon kialakított épületek építési helye kizárólag a szabályozási terven rögzítettek szerinti földszintes személygépjármű tároló épületek – az A épület esetében iroda / garázs – elhelyezésére használható fel. A földszintes személygépjármű tároló épületek tetőtere nem építhető be, rendeltetésük nem változtatható meg. Kivételt képez az A épület földszinti iroda rendeltetése, mely garázs rendeltetéssé alakítható.

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk. rendelet

(3) [1]**Kisvárosias, korlátozott épületmagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával** (**Lk3**) építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk3/Z-30-5,0-1000	Z	30+10*	5,0	1000	40
Lk3/Z-30-7,5-1000	Z	30+10*	7,5	1000	40
Lk3/Z-40-5,0-500	Z	40+10*	5,0	500	30
Lk3/Z-40-7,5-500	Z	40+10*	7,5	500	30
[2]**Lk3/Z-60-5,0-150**	Z	60+15**	5,0	150	20
Lk3/Z-60-5,0-250	Z	60+15**	5,0	250	20
Lk3/Z-60-7,5-250	Z	60+15**	7,5	250	20
[3]**Lk3/Z-85-5,0-150**	Z	85+15**	5,0	150	0
[4]**Lk3/Z-85-5,0-250**	Z	85	5,0	250	10
Lk3/I-35-5,0-500	I	35	5,0	500	45
Lk3/I-35-7,5-500	I	35	7,5	500	45
Lk3/O-30-6,0-500	O	30	6,0	500	40
[5]**Lk3/SZ-30-6,0-1000**	SZ	30+10***	6,0	1000	50
Lk3/O-40-4,5-500	O	40	4,5	500	30

* kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

** 200 m^2 alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe.

*** 500 m^2 alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható kizárólag lakó rendeltetésű épületnél

a) **Lk3**/… jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 2 db épület helyezhető el, mely lehet:

aa) lakóépület,

ab) szállás jellegű épület,

ac) szociális épület,

ad) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ae) a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület.

b) **Lk3/…** jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) közintézményi- és irodaépület,

bb) oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális és gazdasági célú épület,

bc) sportépítmény,

bd) üzemanyagtöltő,

be) gépkocsi javító-szerelő-karbantartó műhely,

bf) [6]

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 18/2018.(VIII.31.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet

bg) [1]a főépülettől különálló melléképület, rendeltetéstől függetlenül, a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,

bh) lakókocsi,

bi) feszített, vagy felfújt sátor,

bj) üvegház, fóliaborítású növényház,

bk) egyéb ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, vagy rendeltetési egység,

bl) nagy szállítási forgalmú létesítmény,

bm) terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.

c) **Lk3/…** jelű építési övezetek telkein:

ca) [2]

cb) [3]

cc) [4]

cd) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

ce) [5] Hézagosan zártsorú beépítés esetén a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron, azzal összeépítve valósítható meg.

cf) A szabályozási terven jelölt telkeken az építési hely a hátsó telekhatárig értelmezendő.

cg) [6] A közterületi telekhatár és az építési vonal egyezősége esetén a meglévő közterületi szélesség nem csökkenthető előtetővel, térszín feletti kiépítéssel.

(4) Kisvárosias lakóterület be nem építhető övezetei**:**

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk-kk	SZ	2	3,5	1000	80
Lk-kt	-	0	-	K	10
Lk1-mk	-	0	-	800	70

a) **Lk-kk** jelű övezet a kisvárosias lakóterületen belül lévő nagy zöldfelületű, közkertként funkcionáló közterület, közút; amelyre a **Zkk** övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak.

b) **Lk-kt** jelű övezet a kisvárosias lakóterületen belül lévő lakótelkek elérését és parkolási lehetőségeit biztosító utakat és parkolókat befogadó közterület, közút.

ba) [7]

bb) A közmű és a közlekedést szolgáló műtárgyakon kívül csak kertberendezési tárgyak helyezhetők el.

bc) Az övezetekben minimum 2 szintes növényállományt kell telepíteni.

bd) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell. A parkoló fásításához a meglévő fa beszámítható.

be) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetésről gondoskodni kell.

[1] Módosította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

bf) A terepszint alatt, KAT készítésével egyidejűleg, közmű és a közlekedési műtárgyakon kívül gépjárműtárolót is lehet létesíteni.

c) **Lk1-mk** jelű övezet a kisvárosias lakóterületen belül közhasználat előtt megnyitott magánkertként kialakítandó önálló helyrajzi számú telek. Az övezetben pihenést, testedzést szolgáló kerti építmények (gyermekjátszótér, tornapálya, utcabútorok) helyezhetők el.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei[1]

40. §

(1) [2]**Lke/… jelű kertvárosias lakóterületek** építési övezetei, övezetei:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	**Lke/Z-20-5,0-1000**	Z	20+10*	5,0	1000	60
3	**Lke/Z-20-7,5-1000**	Z	20+10*	7,5	1000	60
4	**Lke/Z-30-4,5-500**	Z	30	4,5	500	50
5	**Lke/Z-30-5,0-400**	Z	30	5,0	400	50
6	**Lke/Z-30-5,0-500**	Z	30	5,0	500	50
6/a[3]	**Lke/Z-30-5,5-1200**	Z	30	5,5	1200	40
7	**Lke/Z-30-6,0-500**	Z	30	6,0	500	50
8	**Lke/Z-30-7,5-500**	Z	30	7,5	500	50
9	**Lke/Z-30-7,5-800**	Z	30	7,5	800	50
9/a[4]	**Lke/Z-35-7,5-K**	Z	35	7,5	K	50
9/b[5]	**Lke/Z-40-5,0-500**	Z	40+10*	5,0	500	30
9/c[6]	**Lke/Z-60-5,0-250**	Z	60+15**	5,0	250	20
9/d[7]	**Lke/Z-80-7,5-200**	Z	80	7,5	200	10
10	**Lke/I-15-5,0-1000**	I	15	5,0	1000	50
11	**Lke/I-20-5,0-1000**	I	20	5,0	1000	60
12	**Lke/I-20-7,5-1000**	I	20	7,5	1000	60
13	**Lke/I-25-6,0-1200**	I	25	6,0	1200	60
14	**Lke/I-30-5,0-500**	I	30	5,0	500	50
14/a[8]	**Lke/I-30-6,6-500**	I	30	6,6	500	50
15	**Lke/I-30-7,5-500**	I	30	7,5	500	50

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
Módosította: 7/2024.(II.23.) önk. rendelet

16[1]	**Lke/I-40-5,0-500**	I	40	5,0	500	50
17	**Lke/SZ-15-6,0-500**	SZ	15	6,0	500	50
18	**Lke/SZ-20-5,0-700**	SZ	20	5,0	700	60
19	**Lke/SZ-20-5,0-1000**	SZ	20	5,0	1000	60
20[2]	**Lke/SZ-20-5,0-1500**	SZ	20	5,0	1500	50
21[3]	**Lke/SZ-20-6,0-1400**	SZ	20	6,0	1400	60
22	**Lke/SZ-20-6,0-2000**	SZ	20	6,0	2000	50
23	**Lke/SZ-20-7,5-500**	SZ	20	7,5	500	50
24	**Lke/SZ-25-5,0-500**	SZ	25	5,0	500	50
25	**Lke/SZ-25-6,0-1200**	SZ	25	6,0	1200	55
26	**Lke/SZ-30-4,5-500**	SZ	30	4,5	500	50
27	**Lke/SZ-30-4,5-700**	SZ	30	4,5	700	50
28	**Lke/SZ-30-4,5-800**	SZ	30	4,5	800	50
29	**Lke/SZ-30-5,0-500**	SZ	30	5,0	500	50
30	**Lke/SZ-30-5,0-700**	SZ	30	5,0	700	50
31	**Lke/SZ-30-5,0-900**	SZ	30	5,0	900	50
32	**Lke/SZ-30-6,0-600**	SZ	30	6,0	600	50
33	**Lke/SZ-30-6,0-800**	SZ	30	6,0	800	50
34	**Lke/SZ-30-6,0-1000**	SZ	30	6,0	1000	50
35	**Lke/SZ-30-7,5-500**	SZ	30	7,5	500	50
36	**Lke/SZ-30-7,5-700**	SZ	30	7,5	700	50
37	**Lke/SZ-30-7,5-1000**	SZ	30	7,5	1000	50
38	**Lke/SZ-30-7,5,1200**	SZ	30	7,5	1200	50
39	**Lke/SZ-30-7,5-2000**	SZ	30	7,5	2000	50
40	**Lke/O-10-5,0-3000**	O	10	5,0	3000	80
41	**Lke/O-30-4,5-300**	O	30	4,5	300	50
42	**Lke/O-30-4,5-400**	O	30	4,5	400	50
43	**Lke/O-30-4,5-500**	O	30	4,5	500	50
44	**Lke/O-30-4,5-800**	O	30	4,5	800	50
45	**Lke/O-30-4,5-900**	O	30	4,5	900	50
46	**Lke/O-30-4,5-1200**	O	30	4,5	1200	50
47	**Lke/O-30-5,0-500**	O	30	5,0	500	50
48	**Lke/O-30-5,0-700**	O	30	5,0	700	50
49	**Lke/O-30-5,0-900**	O	30	5,0	900	50
50	**Lke/O-30-6,0-600**	O	30	6,0	600	50

[1] Módosította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Megállaptotta: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet

51	**Lke/O-30-6,0-700**	O	30	6,0	700	50
51/a[1]	**Lke/O-30-6,6-500**	o	30	6,6	500	50
52	**Lke/O-30-7,5-700**	O	30	7,5	700	50
53	**Lke/O-30-7,5-1000**	O	30	7,5	1000	50
54	**Lke-g/SZ-90-3,5-Ú**	SZ	K(90)	3,5	úszó telek	0(10)
55	**Lke/Z-40-7,5-500**	Z	40**	7,5	500	50
56	**Lke/O-30-7,5-500**	O	30	7,5	500	50
57	**Lke/O-30-7,5-K**	O	30	7,5	K	50
58[2]	**Lke/O-35-7,5-K**	O	35**	7,5	K	50
59	**Lke-g/Z-K-3,5-K**	Z	kialakult beépítettség	3,5	kialakult telek, tovább nem osztható	-

K(90) =beépítési mérték kialakult állapot szerint, de legfeljebb 90 %-os lehet a kialakult érték felső határa.

* kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

** Kialakult állapotra tekintettel a beépítési mérték felső határa az OTÉK 111.§-ban foglaltak figyelembe vétele mellett + 5% és +10% eltéréssel rendelkezik

(2) Az **Lke/…** jelű kertvárosias lakóövezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb 2 db épület helyezhető el, amely lehet:

a) lakóépület,

b) szállás jellegű épület

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

(3) Az **Lke/…** jelű kertvárosias lakóövezetben nem helyezhető el:

a) sportépítmény,

b) üzemanyagtöltő,

c) lakórendeltetés nélküli telken önálló parkolóház, garázsépület. A meglévők felújíthatók és a szabályozási terven jelöltek szerint átépíthetők,

d) [3]a lakótelek előkertjében és a főépület helyén nem helyezhető el:

da) lakókocsi,

db) feszített, vagy felfújt sátor,

dc) üvegház, fóliaborítású növényház,

dd) közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműpótló építmény (zárt szennyvíztározó, gáztartály, legfeljebb 6 m magas szélkerék), távközlési berendezés,

de) siló,

df) felszín feletti, vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék-, vagy gáztároló,

dg) állatkifutó, húsfüstölő, jégverem, trágyatároló.

(4) **Lke/…** jelű építési övezetekben, eltérő övezeti előírások hiányában:

a) [4]

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

b) [1]A kialakult, oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva az eredeti főépület helyén, jellemzően előkert nélkül, vagy a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra, vagy a kialakult közös oldalhatárra telepítve építhető.

ba) A kialakult beépítésű oldalhatáron álló építési övezetben a 10 %-ot meghaladó lejtésű teleknél az övezetre meghatározott legnagyobb építménymagassági értéket a lejtő felőli homlokzati oldalon legfeljebb 0,6 m-rel lehet túllépni. 15 %-ot meghaladó lejtésű teleknél ez az érték elérheti a 1,5 m-t.

bb) [2]

c) [3]

d) Az utcai homlokzaton 0,6 m-nél nagyobb kiülésű eresz, tetőtéri erkély, zárterkély, terasz nem építhető.

e) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületet 2-szeresen meghaladó telken, a kialakuló beépítés legfeljebb a minimális telekterülethez tartozó beépítési mérték 2,5-szerese lehet.

f) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

g) Több gépkocsi fedett elhelyezésének igénye esetén azok kapuit az udvar felől kell megközelíteni.

h) Előkertben gépjárműtároló nyitott-fedett formában, melléképítményként sem helyezhető el.

i) Meglévő épület esetén a gépjárműtároló elhelyezhető:

ia) szabadon álló és zártsorú beépítésnél, mint új épület,

ib) hézagosan zártsorú és ikresen csatlakozó beépítésnél a közös oldalhatáron,

j) Az állattartó épületek, épületrészek összes alapterülete legfeljebb 6 m^2 lehet. A telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészen állattartó épület, épületrész és egyéb az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

k) Terepszint alatti építményként támfalgarázs és pince a telekterület max. 10 %-ában helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

l) Az építési övezetek „telek be nem építhető része" jellel jelölt területén épület, építmény nem helyezhető el. A terület „házikert" illetve zöldfelület jellege megtartandó.

(5) [4]Az **Lke/O-30-4,5-800** jelű építési övezetben a meglévő ún. „közös udvaros beépítés"-es (helyrajzi számonként akár 100 %-os beépítettség) telkeken a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, a meglévő épület kontúrján belül az övezetben előírt max. épületmagasság betartásával bővíthető, bontás esetén azonban építés csak az övezetben előírt minimális telekméretű telken az egyéb övezeti előírások betartásával engedélyezhető.

(6) [5]

(7) [6]Az Lk3 jelű és Lke jelű építési övezetekben az oldalkerti és hátsókerti közös telekhatáron a kialakult kapubehajtóval szemben, saroktelek esetén a közterületi telekhatáron az építési helyen kívül, a meglévő melléképület (tároló, gépkocsi-tároló, műhely, üzlet) megtartható bővíthető és bontást követően újraépíthető, új melléképület elhelyezhető az adott építési övezetre meghatározott beépítési mértékig, az építési övezetre meghatározott beépítési mód megváltoztatása nélkül.

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet

Vegyes területek

Településközpont terület építési övezetei [1]

41. §

(1) [2] **Vt/…jelű településközpont vegyes** építési övezetek:

1	A	B	C	D	E	F
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
1/a	[3]**Vt/Z-40-5,5-600**	Z	40	5,5	600	30
2	**Vt/Z-40-8,0-800**	Z	40	8,0	800	30
2/a	[4]**Vt/Z-40-10,5-3000**	Z	40	10,5	3000	30
3	**Vt/Z-40-12,5-1500**	Z	40	12,5	1500	30
4	**Vt/Z-45-7,5-1500**	Z	45+10*	7,5	1500	25
5	**Vt/Z-45-9,5-1500**	Z	45+10*	9,5	1500	25
6	**Vt/Z-50-5,0-250**	Z	50	5,0	250	20
7	**Vt/Z-50-5,0-750**	Z	50+10*	5,0	750	20
8	**Vt/Z-50-7,5-750**	Z	50+10*	7,5	750	20
9	**Vt/Z-50-9,5-750**	Z	50+10*	9,5	750	20
10	**Vt/Z-50-12,5-750**	Z	50+10*	12,5	750	20
10/a	[5]**Vt/Z-60-5,5/K-300**	Z	60+10*/15**	5,5/K	300	20
10/b	[6]**Vt/Z-60-7,5-300**	Z	60+10*/15**	7,5	300	20/12**
10/c	[7]**Vt/Z-60-7,5-1000**	Z	60+10*	7,5	1000	20/15**
10/d	[8]**Vt/Z-60-9,0/K-600**	Z	60+10*	9,0/K	600	20/15**
10/e	[9]**Vt/Z-60-14,5-1500**	Z	60	14,5	1500	20/15**
11	**Vt/Z-70-12,5-1500**	Z	70+10*	12,5	1500	10
12	**Vt/Z-75-5,0-250**	Z	75+5*	5,0	250	10
13	**Vt/Z-75-7,5-250**	Z	75+5*	7,5	250	10
14	**Vt/Z-75-9,5-250**	Z	75+5*	9,5	250	10
15	**Vt/Z-80-5,0-250**	Z	80	5,0	250	10
16	**Vt/Z-80-7,5-1000**	Z	80	7,5	1000	10
17	**Vt/Z-80-7,5/K-3000**	Z	80	7,5/K***	3000	10
17/a	[10]**Vt/Z-80-12,5-1500**	Z	80	12,5	1500	10

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

18	**Vt/Z-90-K-Ú**	Z	K(90)	K	úszó telek	0(10)
19	**Vt/Z-100(K)-5,0-250**	Z	100(K)	5,0	250	0
19/a	**Vt/Z-100-7,5/K-250**	Z	100	7,5/K	250	0
20	**Vt/Z-100-14,5-1500**	Z	100	14,5	1500	0
20/a	[1]**Vt/Z-K-10,5-K**	Z	K	10,5	K	K
20/b	[2]**Vt/Z-K-K-K**	Z	K	K	K	K
21	**Vt/SZ-25-7,5-3000**	SZ	25	7,5	3000	10
22	**Vt/SZ-25-12,5-3000**	SZ	25	12,5	3000	40
23	**Vt/SZ-35-7,5-1200**	SZ	35	7,5	1200	30
24	**Vt/SZ-35-7,5-5000**	SZ	40	7,5	5000	40
25	**Vt/SZ-35-10,5-4000**	SZ	35	10,5	4000	30
26	**Vt/SZ-40-10,0-5000**	SZ	40	10,0	5000	20
27	**Vt/SZ-40-10,5-5000**	SZ	40	10,5	5000	20
28	[3]**Vt/SZ-40-12,0-800**	SZ	40	12,0	800	30
29	**Vt/SZ-40-12,0-10000 (1 ha)**	SZ	40	12	10000	10
30	**Vt/SZ-45-4,5-1500**	SZ	45	4,5	1500	25
31	**Vt1/SZ-70-18,0-10000**	SZ	70	18,0	10000	20
32	**Vt/SZ-75-5,0-250**	SZ	75	5,0	250	10
33	**Vt/SZ-80-12,5-1500**	SZ	80	12,5	1500	10
34	**Vt/SZ-80-12,5-Ú**	SZ	80	12,5	úszó telek	10
34/a	[4]**Vt/O-30-9,0-K**	O	30	9,0	K	30
35	**Vt/O-40-6,0-500**	O	40	6,0	500	30
36	[5]**Vt/O-40-6,0-700**	O	40	6,0	700	30
36/a	**Vt/O-60-K-600**	O	60	K	600	20
37	**Vt-ksz/Z-90-4,5-Ú**	Z	K(90)	4,5	úszó telek	0(10)
38	**Vt-ksz/SZ-90-4,5-Ú**	SZ	K(90)	4,5	úszó telek	0(10)
39	**Vt-p/Z-30(100)-4,0-2000**	Z	30 (térszint alatt 100)	4,0	2000	10
40	**Vt-p/Z-75-7,5-1000**	Z	75+5*	7,5	1000	5
41	**Vt-p/Z-100-7,5-1000**	Z	100	7,5/9,5**	1000	0
42	**Vt-p/Z-100-10,5-1000**	Z	100	10,5	1000	0
43	**Vt-g/SZ-90-3,5-Ú**	SZ	K(90)	3,5	úszó telek	0(10)
44	**Vt-kk**	SZ	2	3,5	K	90
45	**Vt-kt**	-	0	-	K	10
46	**Vt/SZ-30-K-K**	SZ	30	7,5(K)	K	40

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

47	**Vt/SZ-35-7,5-800**	SZ	35	7,5	800	30
48	**Vt/SZ-35-9,0-3000**	SZ	35	9,0	3000	30
49	**Vt/SZ-35-9,5-1200**	SZ	35	9,5	1200	30
50	**Vt/SZ-40-10,5-1600**	SZ	40	10,5	1600	20
51	**Vt/O-30-9,0-K**	O	30	9,0	K	40
52	**Vt/SZ-K-K-K**	SZ	K	K	K	20

10*/15** = beépítési mérték többlet + 10% kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy a 300 m²-es alapterületet el nem érő sarok és közbenső teleknél / +15% kizárólag a zártsorúság biztosítására a 300 m² területet el nem érő saroktelek esetén[1]

* kizárólag zártsorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

** szabályozási terven jelölt helyen maximális homlokzatmagassági érték

*** A fedett sportuszoda kialakult épületmagassága

**** a zöldfelületi arány a legnagyobb megengedett beépítési érték alkalmazása esetén

K = kialakult beépítettség, kialakult épületmagasság és kialakult telekterület, melyek közül a beépítettség és az épületmagasság, csak a kialakult kubaturán belül bővíthető, bontás lehetséges

(2) **Vt/…** jelű településközpont építési övezetek területén elhelyezhető jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló épület, mely lehet:

a) lakóépület,

b) igazgatási, iroda épület,

c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,

d) egyéb közösségi szórakoztató épület, az építési övezet azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,

e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális épület,

f) sportépítmény, fedett és nyitott sportuszoda építménye,

g) parkolóház kettőnél többszintben a szabályozási tervben meghatározott helyen létesíthető, üzemanyagtöltő-állomás nélkül.

h) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs a szabályozási terven meghatározott terepszint alatti építési helyen,

i) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs felszín feletti létesítményei, amelyek a szabályozási terven kijelölt felszín feletti építési hely határán kívül is elhelyezhetők,

j) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,

k) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendelten alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.

l) gazdasági rendeltetés, mely környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületek esetén megengedett határértékeket, továbbá a gazdasági rendeltetéssel összefüggésben keletkező tehergépkocsi forgalom lakóterületekre nézve nem jelent többletterhelést.[2]

(3) **Vt/…** jelű településközpont építési övezetek területén nem helyezhető el:

a) termelő kertészeti építmény,

b) üzemanyagtöltő,

c) állattartó épület,

d) lakókocsi,

e) feszített, vagy felfújt sátor, kivétel sportcélú létesítmény,

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

f) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor

g) [1]

(4) A **Vt/Z-… és Vt/SZ-…** jelű településközponti építési övezeteiben:

a) Az építhető rendeltetési egységek számának maximuma, amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően telken belül biztosítható, a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 100-zal történő osztásából adódó lefelé kerekített érték.

b) [2]

c) [3]

d) [4]

e) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

f) Új építés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszín alatt helyezendő el, eltérő esetek szabályozási terven jelöltek szerint.

g) A gépjárműtároló, vagy az udvar megközelítésére telkenként és közterületi kapcsolatonként egy, 5000 m^2 feletti telekméret esetén 2 gépkocsibejáró létesíthető. Földszinten kialakított második gépkocsi tároló csak az udvar felől közelíthető meg.

h) Előkert nélküli beépítésnél új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakófunkciót befogadó helyiség (lakószoba, hálószoba, nappali) nem létesíthető.

i) [5]Műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben és helyi védett területen a közterületi telekhatár és az építési vonal egyezősége esetén a meglévő közterületi szélesség nem csökkenthető sem előlépcsővel, sem előtetővel.

(5) [6]A **Vt/O-…** jelű építési övezetekben az eltérő övezeti előírás hiányában új lakóépületben max. 1 lakás helyezhető el.

(6) A **Vt/O-…** jelű építési övezetben a meglévő ún. „közös udvaros beépítés”-es (hrsz-onként akár 100 %-os beépítettség) telkeken a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, a meglévő épület kontúrján belül az övezetben előírt max. épületmagasság betartásával bővíthető, bontás esetén azonban építés csak az övezetben előírt minimális telekméretű telken az egyéb övezeti előírások betartásával engedélyezhető.

(7) **Vt/Z-90-K-ú** jelű építési övezetben

a) [7]Az úszótelkes, kialakult beépítettségű épületek kialakult épületmagasság növelése – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak az épületek magastetős kialakítása érdekében lehetséges, plusz 1,0 m maximális mértékben.

b) [8]

c) [9]

(8) **Vt/Z-100-14,5-1500** jelű építési övezetben épületbővítés a telekterület 100 %-án csak akkor lehetséges, ha a beépítéssel egyidejűleg az épület földszintjén a mindkét végén nyitott gyalogos átjáró is megvalósul.

(9) **Vt-g/…** jelű építési övezet a telepszerű, úszótelkes lakóépület sorgarázsainak övezete. Új sorgarázs kialakítására az építési övezet területén nincs lehetőség.

---

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

(10) **Vt-p/…** jelű építési övezet:

a) parkolóházak elhelyezésére szolgál,

b) a parkolóházban egyéb gépjárművekkel kapcsolatos szolgáltató rendeltetési egység is létesülhet üzemanyagtöltő kivételével,

(11) **Vt-kk** jelű övezet a településközponti vegyes területen belül lévő közkertként funkcionáló közterület, vagy kiszolgálóút, amelyre a **Zkk** övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak.

(12) **Vt-kt** jelű övezet a településközpont területen belül lévő építési telkek és parkolók elérését biztosító utakat és parkolókat befogadó közterület:

a) [1]Csak KAT alapján, a valós műszaki, közmű térbeli állapotok feltárását követően lehet építést, felújítást, növénytelepítést, térburkolást végezni.

b) Az övezetben a közmű és a közlekedést szolgáló műtárgyakon kívül csak kertberendezési tárgyak és kerti építmények helyezhetők el.

c) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 10 cm törzskörméretet elérő, meglévő, fa védelméről gondoskodni kell. A parkoló fásításához a meglévő fa beszámítható.

d) [2]

(13) A **Vt/SZ-35-7,5-5000** jelű övezetben a telekalakítást és az új beépítést megelőzően telepítési tanulmányterv készítendő.

(14) [3]A **Vt-p/Z-100-7,5-1000** jelű építési övezetben vegyes épület is megvalósítható. A parkoló szint fölött sport rendeltetés helyiségei is megépíthetők**.**

Intézményi Vk jelű építési övezet

42. §

(1) A **Vk** jelű vegyes, intézményi építési övezetek, övezetek:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Vk/Z-35-5,0-2000	Z	35	5,0	2000	30
Vk/Z-35-9,0-5000	Z	35/40**	9,0/K	5000	30
Vk/Z-40-8,0-750	Z	40	8,0	750	25
Vk/Z-40-9,5-2000	Z	40	9,5	2000	25
Vk/Z-50-9,0-1000	Z	50	9,0	1000	20
Vk/Z-50-9,0-2000[4]	Z	50	9,0	2000	20
Vk/Z-60-10,0-2000	Z	60	10,0	2000	20
Vk/Z-60-12,5-750	Z	60 (75*)	12,5	750	20
Vk1/Z-70-18,0-2000	Z	70	10,0-18,0***	2000	15
Vk/Z-75-7,5-250	Z	75	7,5	250	12,5
Vk/Z-75-K-750	Z	75	K	750	12,5
Vk/Z-75-K-4000	Z	75	K	4000	12,5
Vk/Z-80-4,5-750[5]	Z	80	4,5	750	10

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 25/2018.(X.26.) önk. rendelet
[5] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk rendelet

Vk/Z-90-12,5-500	Z	90	12,5	500	5
Vk/Z-K-K-K (pincesor)	Z	K	K	K	K
Vk/SZ-20-5,0-3000	SZ	20	5,0	3000	50
Vk/SZ-20-5,0-1ha	SZ	20	5,0	1 ha	50
Vk/SZ-20-7,5-5000	SZ	20	7,5	5000	40
Vk/SZ-25-9,0-20000	SZ	25	9,0	20000	40
Vk/SZ-30-6,0-5000	SZ	30	6,0	5000	50
Vk/SZ-30-7,5-5000	SZ	30	7,5	5000	40
Vk/SZ-30-9,5-3000[1]	SZ	30	9,5	3000	40
Vk/SZ-30-9,5-5000	SZ	30	9,5	5000	40
Vk/SZ-35-5,0-2000	SZ	35	5,0	2000	30
Vk/SZ-35-7,5-2000	SZ	35	7,5	2000	30
Vk/SZ-35-7,5-3000	SZ	35	7,5	3000	30
Vk/SZ-35-9,5-2000	SZ	35	9,5	2000	30
Vk/SZ-35-9,5-3000	SZ	35	9,5	3000	30
Vk/SZ-35-9,5-5000	SZ	35	9,5	5000	30
Vk/SZ-35-10,5-10000	SZ	35	10,5	10000	10
Vk/SZ-40-7,5-2000	SZ	40	7,5	2000	40
Vk/SZ-40-9,5-3000	SZ	40	9,5	3000	35
Vk/SZ-40-10,0-5000[2]	SZ	40	10,0	5000	30
Vk/SZ-40-12,5-5000	SZ	40	12,5	5000	35
Vk/SZ-40-21,0-3000	SZ	40	21,0	3000	30
Vk/SZ-50-7,5-2000	SZ	50	7,5	2000	20
Vk/SZ-50-9,0-2000	SZ	50	9,0	2000	20
Vk/SZ-50-12,5-1 ha	SZ	50	12,5	1 ha	25
Vk/SZ-50-15,0-1 ha	SZ	50	15,0	1 ha	20
Vk/SZ-K-K-K(templ)	SZ	K	K	K	K
Vk-IM/Z-60-15,0-1500[3]	Z	80	18,0	1500	10
~~**Vk-IM/Z-80-30,0-3000**[4]~~	~~Z~~	~~80~~	~~30,0~~	~~3000~~	~~10~~
Vk-z/SZ-3-5,0-2000	SZ	3	5,0	2000	50
Vk-z/SZ-5-5,0-1 ha	SZ	5	5,0	1 ha	65
Vk-kk	SZ	2	3,5	K	80

* saroktelek esetén a zártsorúság érdekében

** Terepszint alatti beépítési mérték felső határa tornaudvar alá helyezett gépkocsi tárolás esetén.

*** utcafronton 10-18,0 m, tömbbelsőben (utcai telekhatártól 20,0 m távolságon túl) min. 6,0 m

(2) **Vk/…** jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén elhelyezhető:

[1] Megállapította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet

[2] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet

[3] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet

[4] Hatályon kívül helyezte 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet

a) Igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

b) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,

c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

d) hitéleti épület,

e) sportépítmény,

f) többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,

g) [1] [2] közösségi rendeltetésű épületben vagyonvédelmet, működtetést szolgáló 1 db szolgálati lakás.

(3) A **Vk/…** jelű vegyes, intézményi építési övezetek területén nem helyezhető el:

a) önálló lakóépület

b) önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás,

c) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkolóterület sem önállóan, sem más funkcióhoz kapcsolódóan,

(4) [3]

(5) Meglévő épületet bővíteni, rendeltetésváltást végrehajtani, vagy új épületet létesíteni, csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített módon megoldott.

(6) Intézményi telken meglévő épület bővítése, új épület létesítése egyéb előírások és a szabályozási terv jelölésének hiányában a beépítési paraméterek megtartásával és legalább 10 méteres elő-, oldal- és hátsókert biztosításával lehetséges. Ez alól kivétel a műemléki telek, műemléki környezetben lévő telek, régészeti lelőhellyel érintett telek, valamint a zártsorú, hézagosan zártsorú beépítési móddal beépített telek.

43. §

(1) A **Vk-z/SZ-5-5,0-1ha** jelű övezetben nem létesülhet kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület, többszintes parkolóház, nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület.

(2) A **Vk-kk** jelű központi vegyes övezet nagy zöldfelületű közkertként funkcionáló közhasználatú terület, amelyre a **Zkk** övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak.

(3) A **Vk/Z-K-K-K** (pincesor) jelű építési övezetben a pincesor védelmét biztosítani kell. Új pince az övezetben nem létesíthető.

a) [4]

b) [5]

c) [6]

d) A pincesorok rendeltetése kizárólag a bortároláshoz, borfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó, valamint kereskedelmi funkciójú lehet, más célú hasznosítás nem engedélyezhető.

e) [7] Az övezetben elhelyezhető egy max. 60 m^2 alapterületű, kizárólag vendéglátást szolgáló építmény, melyhez a pincesor felett lefedés nélküli teraszburkolat létesíthető max. 300 m^2 területig.

[1] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[2] Módosította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

Intézményi terület „Vi" jelű építési övezetei

43/A. §

(1) A **Vi/… jelű intézményi terület** építési övezetei:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	**Vi/SZ-25-7,5-300**	SZ	25	7,5	300	45
3	[1]**Vi/SZ-30-5,0/6,0-8000**	SZ	30	5,0/6,0*	8000	30
4	**Vi/SZ-30-7,5-4000**	SZ	30	7,5	4000	40
5	[2]**Vi/SZ-30-7,5/9,0-5000**	SZ	30	7,5/9,0*	5000	30
6	**Vi/SZ-30-9,0-6000**	SZ	30	9,0	6000	20
7	**Vi/SZ-40-7,5-K**	SZ	40	7,5	K	20
8	[3]**Vi/SZ-30-12,0-1000**	SZ	30	12,0	1000	30
9	**Vi/SZ-40-7,5-5000**	SZ	40	7,5	5000	20
10	**Vi/SZ-40-12,0-3000**	SZ	40	12,0	3000	20
11	**Vi/SZ-40-18,0-K**	SZ	40	18,0	K	20
12	[4]**Vi/SZ-60-7,5-3000**	SZ	60	7,5	3000	Be nem épített terület 50%
12/a	[5]**Vi/Z-40-5,0-800**	**Z**	**40**	**5,0**	**800**	**15**
13	[6]**Vi/Z-90-12,5-3000**	Z	90	12,5	3000	2,5
14	[7]**Vi/SZ-40-10,5-4000**	SZ	40	10,5	4000	30
15	[8]**Vi/SZ-K-K-K**	SZ	K	K	K	K
16	[9]**Vi/SZ-45-10,5-3000**	SZ	45	10,5	3000	30
17	[10]**Vi/Z-30-K-3000**	Z	30	K	3000	30
18	[11]**Vi/Z-40-9,0/K-3000**	Z	40	9,0/K	3000	30
19	[12]**Vi/Z-50-7,5-2000**	Z	50	7,5	2000	25
20	[13]**Vi/Z-50-9,0/K-1500**	Z	50	9,0/K	1500	30
21	[14]**Vi/Z-60-12,5/K-2000**	Z	60	12,5	2000	20

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 31/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 49/2020.(XII.18.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[10] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[11] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[13] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

22	[1]**Vi/Z-75-7,5-250**	Z	50	7,5	1500	15
23	[2]**Vi/Z-75-9,0-400**	Z	75	9,0	400	12,5
24	[3]**Vi/Z-75-12,5/K-750**	Z	75	12,5/K	750	12,5
25	[4]**Vi/Z-90-15,0-800**	Z	90	15,0	800	5
26	[5]**Vi/Z-K-K-K**	Z	K	K	K	K
27	[6]**Vi/O -25-7,5/K-3000**	O	25	7,5/K	3000	40
28	[7]**Vi/O-30-7,5-300**	O	30	7,5	300	35
29	**Vi/O-40-5,5/K-2500**	O	40	5,5/K	2500	30

K = kialakult beépítettség, kialakult épületmagasság és kialakult telekterület, eltérő övezeti előírás hiányában a beépítettség és az épületmagasság, csak a kialakult kubaturán belül bővíthető, bontás lehetséges[8]

* = épületmagasság a szabályozási terv jelölése szerint[9]

(2) [10]A **Vi/…** jelű intézményi terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá

a) iroda,

b) [11]szállás-szolgáltatás, idegenforgalmi,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti,

e) sport és

f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági

g)[12] sorgarázs jellegű gépkocsi tárolást befogadó

rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2/A)[13] A **Vi/…** jelű intézményi terület építési övezetében nem helyezhető el:

a) lakó rendeltetésű épület, kivéve a kialakult lakóépületek esetén,

b) üzemanyagtöltő állomás,

c) állattartó épület.

(3) Az intézményi területen csak olyan gazdasági rendeltetés létesülhet, melynek környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületekre előírt határértékeket.

(4)[14] A fő rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, vagy üzemeltető részére legfeljebb egy db lakás alakítható ki, további új lakás nem létesíthető az övezetekben.

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[10] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[11] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[12] Megállapította: 49/2020.(XII.18.) önk. rendelet
[13] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[14] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai [1]

44. §

(1) A **Gksz/…** és **Gip/…** jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:[2]

a) [3]A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – a szabályozási terven jelölt építési helyen belül fejleszthetők, bővíthetők.

b) Gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsi tárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.

c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület" jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényzet telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) [4]Gazdasági rendeltetés esetén a telek legalább egyik oldalkertjében, vagy a kialakult környezetre és domborzati viszonyokra tekintettel egyéb telekhatára mentén legalább egy sor fa telepítendő.

e) [5]Új kialakítású gazdasági rendeltetésű telek legalább 30,0 m átlagszélességű kell, hogy legyen, előkertje és oldalkertje legalább 6,0 m, hátsókertje legalább 10,0 m legyen.

(2) A **Gksz/…** és **Gip/…** jelű építési övezetben az építés feltétele:

a) a telek megközelítését biztosító, a telek előtti út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,

b) a telek, szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint

c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása (úgymint a közüzemi villamos energia-szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telek előtti érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).

(3) [6]

Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei

45. §

(1) [7]A **Gksz/…** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei:

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	**GKSZ/Z-45-7,5-3000**[8]	Z	45	7,5	3000	20
3	[9]**Gksz/Z-50-7,5-1500**	Z	50	7,5	1500	20
4	**Gksz/Z-50-7,5-3000**	Z	50	7,5	3000	20

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

5	[1]**Gksz/Z-50-9,5-3000**	Z	50	9,5	3000	20
6	[2]**Gksz/Z-60-7,5-1000**	Z	60	7,5	1000	20
7	**Gksz/O-15-6,5-1000**	O	15	6,5	1000	40
8	**Gksz/O-15-6,5-2000**	O	15	6,5	2000	40
9	**Gksz/O-30-6,5-1000**	O	30	6,5	1000	30
10	**Gksz/O-30-6,5-2000**	O	30	6,5	2000	30
11	[3]**Gksz/O-30-7,5-4000**	O	30	7,5	4000	30
12	[4]**Gksz/O-30-9,0-5000**	O	30	9,0	5000	30
13	**Gksz/O-40-7,5-3000**	O	40	7,5	3000	25
14	**Gksz/O-50-7,5-1500**	O	50	7,5	1500	20
14/a[5]	**Gksz/O-50-9,5-3000**	O	50	9,5	3000	25
15	**Gksz/SZ-20-6,0-1500**	SZ	20	6,0	1500	30
16	[6]**Gksz/SZ-20-6,5-8000**	SZ	20	6,5	8000	35
17	[7]**Gksz/SZ-30-6,5-3000**	SZ	30	6,5	3000	30
18	**Gksz/SZ-30-7,5-4000**	SZ	30	7,5	4000	35
19	**Gksz/SZ-30-7,5-5000**	SZ	30	7,5	5000	40
20	**Gksz/SZ-30-9,0-3000**	SZ	30	9,0	3000	35
21	**Gksz/SZ-30-9,5-5000/1 ha***	SZ	30	9,5	5000/1 ha*	30
22	**Gksz/SZ-30-10,5-2000**	SZ	30	10,5	2000	30
23	**Gksz/SZ-35-7,5-1500**	SZ	35	7,5	1500	30
24	**Gksz/SZ-35-7,5-3000**	SZ	35	7,5	3000	30
24/a	[8]**Gksz/SZ-35-7,5-3000**	SZ	35	7,5	3000	40
25	**Gksz/SZ-35-7,5-5000**	SZ	35	7,5	5000	30
26	**Gksz/SZ-35-12,0-3000**	SZ	35	12,0	3000	25
27	**Gksz/SZ-35-12,0-5000**	SZ	35	12,0	5000	30
28	**Gksz/SZ-40-5,0-2000**	SZ	40	5,0	2000	30
29	**Gksz/SZ-40-6,0-3000**	SZ	40	6,0	3000	30
30	**Gksz/SZ-40-7,5-2000**	SZ	40	7,5	2000	30
31	**Gksz/SZ-40-7,5-3000**	SZ	40	7,5	3000	30
32	**Gksz/SZ-40-7,5-5000**	SZ	40	7,5	5000	30
33	**Gksz/SZ-40-9,0-2500**	SZ	40	9,0	2500	20
34	**Gksz/SZ-40-9,0-3000**	SZ	40	9,0	3000	30
35	**Gksz/SZ-40-9,5-5000**	SZ	40	9,5	5000	30

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 25/2026.(XI.26.) önk rendelet
[6] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet

36	**Gksz/SZ-40-10,5-1000**	SZ	40	10,5	1000	25
36/a	[1]**Gksz/SZ-40-12,0-10000**	SZ	40	12,0	10000 (1ha)	20
37	**Gksz/SZ-40-15-20000**	SZ	40	15,0	20000	25
37/a	[2]**Gksz/SZ-50-10,5-3000**	SZ	50	10,5	3000	20
38	**Gksz/O-30-6,0-3000**	O	30	6,0	3000	40
39	**Gksz/O-30-7,5-2000**	O	30	7,5	2000	25
40	**Gksz/O-30-7,5-5000**	O	30	7,5	5000	40
41	**Gksz/O-35-7,5-2000**	O	35	7,5	2000	30
42	**Gksz/O-40-6,5-2000**	O	40	6,5	2000	20
43[3]	**Gksz-pi/**	O	30	5,0	500/250*	20
44	**Gksz/Z-50-4,5-K**	Z	50	4,5	Kialakult	20

* Minimális beépíthető telekterület

(2) A **Gksz/…** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:

a) [4]minden, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épület,

b) iroda épület,

c) parkolóház,

d) sportépítmény,

e) üzemanyagtöltő, kizárólag a szabályozási terv rendelkezése szerint

f) a városüzemeltetéssel, valamint a területen megvalósuló funkcióval összefüggő közműépítmény,

g) [5]

h) [6]olyan újrahasznosítási, alapanyag átdolgozó, feldolgozó szolgáltatás, ami teljesen zárt és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező technológiát valósít meg épületen belül, védőtávolságot nem igénylő módon és a szabályozási terv az elhelyezhetőségről telekhez kötötten rendelkezik Gksz-ef vagy Gip-ef jellel kereskedelmi szolgáltató elektronikai feldolgozóként és egyéb ipari elektronikai feldolgozóként jelölt építési övezeti besorolással,

i) [7]A gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületen létesülhet lakás.

j) [8]Csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.

(3) A **Gksz/…** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) terepszint felett gáz-, vagy cseppfolyós anyag tárolására szolgáló fedetlen és takaratlan tartály, kivéve a borászattal összefüggő építmények acéltartályai, azon övezetben, ahol e tevékenység engedélyezett

b) [9]különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése.

(4) [10]Eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.

[1] Megállapította: 49/2020. (XII.18.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 6/2022. (II.25.) önk. rendelet
[3] Módosította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[4] Módosította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Módosította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet
[10] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

(5) [1]A minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.

Egyéb ipari terület építési övezetei [2]

46. §

(1) [3] [4]A **Gip/…** jelű egyéb ipari terület építési övezetei:

	A	B	C	D	E	F
		A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
1	[5]**Gip/Z-45-7,5-3000**	Z	45	7,5	3000	25
2	**Gip/SZ-30-7,5-3000**	SZ	30	7,5	3000	40
3	**Gip/SZ-30-9,0-4000**	SZ	30	9,0	4000	35
4	**Gip/SZ-30-9,5-5000**	SZ	30	9,5	5000	40
5	**Gip/SZ-30-12,0-5000**	SZ	30	12,0	5000	35
6	**Gip/SZ-35-7,5-1500**	SZ	35	7,5	1500	30
7	**Gip/SZ-35-7,5-5000**	SZ	35	7,5	5000	30
8	**Gip/SZ-35-9,5-5000**	SZ	35	9,5	5000	30
9	**Gip/SZ-35-10,5-1000**	SZ	35	10,5	1000	30
10	**Gip/SZ-35-12-3000**	SZ	35	12,0	3000	30
10/a	[6]**Gip/SZ-35-12,0-5000**	SZ	35	12,0	5000	30
11	**Gip/SZ-35-12,0-1ha**	SZ	35	12,0	1ha	30
12	**Gip/SZ-40-9,5-4000**	SZ	40	9,5	4000	25
13	**Gip/SZ-40-12,0-3000**	SZ	40	12,0	3000	25
14	**Gip/SZ-40-12,0-1 ha**	SZ	40	12,0	1 ha	25
15	**Gip/SZ-45-12,0-5000**	SZ	45	12,0	5000	25
16	**Gip/SZ-45-12,0-1 ha**	SZ	45	12,0	1 ha	25
16/a	[7]**Gip/SZ-50-7,5-1000**	SZ	50	7,5	1000	25
16/b	[8]**Gip/SZ-50-12,0-1500**	SZ	50	12,0	1500	25
17	**Gip/SZ-50-12,0-5000**	SZ	50	12,0	5000	25
18	**Gip/SZ-50-12,0-1 ha**	SZ	50	12,0	1 ha	25
19	**Gip/SZ-50-20,0-3000**	SZ	50	20,0	3000	25
20	**Gip/SZ-50-20,0-5000**	SZ	50	20,0	5000	25
21	**Gip/SZ-50-20,0-1 ha**	SZ	50	20,0	1 ha	25

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 46/2020. (X.30.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 46/2020. (X.30.) önk. rendelet
[8] Megállapította: 46/2020. (X.30.) önk. rendelet

22	[1]**Gip-Á/SZ-70-20,0-1ha**	SZ	70	20	10000, 1ha	25
23	**Gip/bt**	Z	45	6,0(6,5*)	400	25

(2) A **Gip/…** jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) [2]Az építési övezetek területén csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari-gazdasági tevékenység épületei, építményei, szabadtéri manipulációs terei és technológiai berendezései, valamint a ki- és beszállítás gazdasági parkolói, a hivatásforgalom személygépjármű parkolói helyezhetők el.

b) Az álló/pakoló gépjárművek telken belüli tárolását úgy kell megoldani, hogy a minimális telken belüli zöldfelület az általuk elfoglalt területen kívül biztosítva legyen.

(3) Az egyéb ipari szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari épületek,

b) energiaszolgáltatás épületei,

c) [3] településgazdálkodás épületei, hulladék udvara, hulladékátrakója, hulladék-válogató zárt épületben, zöldhulladék komposztáló telephely a szabályozási terven kijelölt telken,

d) többszintes parkolóház,

e) üzemanyagtöltő állomás a szabályozási terv rendelkezése esetén.

f) [4] csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig.

(4) Egyéb ipari szolgáltató gazdasági építési övezetben nem helyezhető el:

a) különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) építmény,

b) bűzös gazdasági tevékenységű épület,

c) környezetet zavaró, nagy zajjal járó gazdasági tevékenység építményei,

d) [5]Különleges hulladéklerakó övezet rendeltetése. A nem engedélyezett rendeltetéshez kapcsolódóan nem engedhető meg a külön jogszabályban meghatározott hulladék telephelyre történő szállítása, vagy gyűjtése és tárolása.

(5) A terepszint alatti beépítés a terepszint feletti beépítést 10 %-os mértékben meghaladhatja.

(6) A telekhatárok mentén legalább egy sor fa létesítése kötelező a minimális zöldfelületi mértéken belül.

(7)[6] A **Gip-Á/…** jelű általános gazdasági építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari gazdasági rendeltetésű, továbbá kereskedelmi szolgáltató és raktározási rendeltetésű épületek építmények építési övezete.

a) Az építési övezetben nem helyezhető el:

aa) különlegesen veszélyes tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes épület, építmény,

ab) bűzös gazdasági tevékenységet befogadó épület,

ac) környezetet zavaró, nagy zajjal járó gazdasági tevékenység épülete, építménye.

ad) Sem szolgálati lakás, sem munkásszálló, sem bér-apartman nem valósítható meg.

b) fedett-nyitott kialakítású kerékpártároló melléképítménye, telken belüli közműépítmények, porta építménye - épülete, telken belüli belső út és 4 parkoló állásonként fásított parkolófelület építménye a kijelölt építési helyen kívül is, az elő- oldal- és hátsókertben elhelyezhető a 25%-os minimális zöldfelület biztosítása mellett.

[1] Megállapította: 9/2018.(IV.27.) önk. rendelet
[2] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 9/2018.(IV.27.) önk. rendelet

Üdülőterületek

47. §

(1) Az **Üh/…** jelű hétvégi házas építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

a) szállás épületek,

b) ellátó és szolgáltató, kiskereskedelmi, vendéglátó építmények.

(2)

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Üh/O-15-4,5-500	O	15	4,5	500	60

Különleges területek és azok építési övezetei [1]

48. §

(1) A **Ksp/.., Kfn/.., Kvá/..** és az 1500 m^2 telekterületet meghaladó **Kid/… Kbot/…** jelű építési övezetekben helyiséget tartalmazó építmény, új épület építése esetén a kötelező zöldfelület kialakítását kertépítészeti terven kell bemutatni, s annak megfelelően megvalósítani.

(2) A **Kbot** jelű botanikuskert övezetben:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kbot/SZ-10-6,0-10000	SZ	10	6,0	10000	20

a) Az építési övezetben épület csak kertépítészeti tervben meghatározott helyen épülhet.

b) Komposztáló az utcai telekhatártól számított 25,0 m-en belül nem építhető.

c) közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály tároló az épülettel egy tömegben tervezhető és helyezhető el, vagy az utca felől megfelelő takarást biztosító, min. 50 cm széles sövénytakaró mögött helyezendő el.

d) [2]

(3) A sport- és szabadidő eltöltését szolgáló különleges terület építési övezete (Ksp)

a) A **Ksp** jelű különleges sportterület építési övezetei

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Ksp/SZ-10-6,0-10000	SZ	10	6,0	10000	20
Ksp/SZ-15-5,5-5000	SZ	15	5,5	5000	70
Ksp/SZ-20-6,0-10000	SZ	20	6,0	10000	20
Ksp/SZ-20-7,5-3000	SZ	20	7,5	3000	50
Ksp/SZ-20-6-12-4000	SZ	20	6-12,0	4000	20
Ksp/SZ-20-6-12-10000	SZ	20	6-12,0	10000	20
Ksp/SZ-30-10,5-3000	SZ	30	10,5	3000	40

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

Ksp/SZ-30-12-3000	SZ	30	12	3000	40

b) A **Ksp/…** jelű különleges sportterület építési övezetében elhelyezhető:

ba) sportépítmény, lelátó, sportcsarnok,

bb) pihenést, testedzést szolgáló építmény, és kiszolgáló létesítményei,

bc) parkoló felületek,

bd) vendéglátó építmény,

be) szabadidő eltöltését szolgáló építmények.

bf) több szintes parkolóház önállóan, vagy a fentiekkel vegyes funkciókkal.

c) A **Ksp/…** jelű különleges sportterület építési övezetében nem helyezhető el önálló lakóépület.

d) A sportpályák burkolati anyagaként csak talajszennyezést nem okozó anyagok alkalmazhatók.

e) Lakótelek közös telekhatára mentén cserje és lombkorona szintű védő zöldsáv telepítendő, legalább 7,5 m szélességben.

f) A zöldfelület számításába csak a füves sportpályák és a tényleges zöldfelületek számíthatók be.

g) A **Ksp/SZ-15-5,5-5000** jelű övezet 0487/14 és 0483 hrsz.-ú telkein a lovas turizmushoz kapcsolódó építmények, létesítmények, szálláshelyek is elhelyezhetők.

ga) [1]

gb) A közművesítettség mértéke: részleges lehet.

gc) Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni,

gd) Ha a burkolt felületek nagysága meghaladja a 400 m^2-t a csapadékvizek telken belüli szikkasztását meg kell oldani.

(4) [2]A temetők befogadására szolgáló különleges terület építési övezete

a) [3]A **Kte és K-T** jelű különleges építési övezet általános előírásai

1	A	B	C	D	E	F
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	**Kte/SZ-10-6,0-K**	SZ	10	6,0*	K	40
3	**Kte/SZ-10-7,5-K**	SZ	10	7,5*	K	60
4	**Kte/SZ-20-4,5-1000**	SZ	20	4,5*	1000	50
5	**Kte/K**	-	K	-	K	70
6	**K-T/SZ-10-7,5-K**	SZ	10	7,5	K	70

* Kivétel kápolna, harangtorony

b) [4]A temető építési övezetben elhelyezhető:

ba) hitéleti, és a rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi épület, telkenként legfeljebb 3 db épületben.

bb) kegyeletet szolgáló építmények, a működtetéshez szükséges kiszolgáló épület, építmény

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

bc) telken belüli parkoló, vagy a telekhez közvetlenül kapcsolódó szomszédos telken parkoló

bd) vízzáró hulladéktároló.

c) [1]A temető építési övezetben nem elhelyezhető:

ca) lakóépület,

cb) temetés funkciójával össze nem egyeztethető gazdasági épület,

d) A lakótelekkel közös oldalkerti telekhatár mentén, 2,5 m magas tömör kerítés, vagy 3,0 m széles zárt sövény létesítendő.

e) [2]

(5) Fürdőközpont**,** fürdőnegyed különleges terület (**Kfn**)

a) területfelhasználási egység építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kfn/Z-30-9,5-5000	Z	30	9,5	5000	55
Kfn/Z-40-7,5-1500	Z	40	7,5	1500	40
Kfn/SZ-10-7,5-5ha	SZ	10	7,5	5ha	70
Kfn/SZ-25-5,0-1500	SZ	25	5,0	1500	50
Kfn/SZ-25-7,5-1500	SZ	25	7,5	1500	50
Kfn/SZ-30-9,5-5000	SZ	30	9,5	5000	55
Kfn/SZ-30-12,5-5000	SZ	30	12,5	5000	55

b) A **Kfn/…**jelű különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben elhelyezhetők:

ba) a gyógy-idegenforgalom építményei, geotermikus hasznosítással csak abban az esetben, ha nem veszélyezteti a fürdőkörnyéki forrásokat.

bb) a vízisportok építményei,

bc) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények,

bd) szálláshelyek,

be) kereskedelmi szolgáltató építmények,

bf) gyógyászati építmények,

bg) a pihenéssel, rekreációval összeegyeztethető szolgáltató építmények.

c) A **Kfn/…**jelű különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben nem helyezhető el:

ca) önálló lakóépület,

cb) 50 %-nál nagyobb mértékben külső használatú parkolóház,

cc) üzemanyagtöltő,

cd) a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági célú építmény.

d) A **Kfn** jelű építési övezetben

da) Épületet bővíteni vagy építeni, csak a szabályozási terven jelölt kötelező telekalakítást követően, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók telken belül történő kialakítása esetén lehet.

db) [3]

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

dc) [1]

dd) [2]

de) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

df) Utcánként gépkocsi tároló, illetve udvar megközelítésére csak egy garázsbejárat létesíthető az utca felől. Az épület földszintjén elhelyezett garázssor csak az udvar felől nyílhat.

dg) Új beépítés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a terepszint alatt helyezendő el, amennyiben a talaj- és talajvíz adottságok, valamint a domborzati viszonyok lehetővé teszik.

dh) Az övezetben a „reuma kórház" bővítéséhez kapcsolódóan, a telekalakítással létrejövő telek strandfürdővel közvetlenül határos oldalain intenzív növénytelepítés – cserje és lombkoronaszint, legalább 5,0 m szélességben – alakítandó ki a környezeti hatások mérséklése érdekében.

49. §

(1) A Vár különleges terület (Kvá) építési övezete

a) [3]A **Kvá** terület építési övezete általános előírásai:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINT)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLET-MAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kvá/SZ-40-műemléki szempont	Sz	40	műemléki szempont	tovább nem osztható	műemléki szempont

b) [4]A **Kvá** jelű különleges építési övezetben elhelyezhető:

ba) kutatással kapcsolatos épület,

bb) kulturális örökségvédelmi igényt szolgáló, történeti folytonosságot bemutató rekonstruált épület,

bc) ismeretterjesztést szolgáló építmény,

bd) múzeumi, kulturális kiállítást, bemutatást szolgáló építmények,

be) látogató központ, rendezvénytér,

bf) épületnek és kerítésnek nem minősülő, helyreállított újraépített bástya, támfal, várfal, kapuépítmény,

bg) ideiglenes rendezvények építményei.

c) [5]Az építési övezetben, a vár területén nem létesíthető közparkoló.

d) [6]A vár területén alkalmazható legnagyobb épületmagasságot és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékét a rekonstrukció műemléki szempontjai határozzák meg a központi műemléki tervtanács véleménye alapján.

(2) Pincés idegenforgalmi központok különleges területe (Kpi)

a) A **Kpi** jelű különleges pincés területfelhasználási egység építési övezetei:

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2017.(IV.28.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2017.(IV.28.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2017.(IV.28.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 14/2017.(IV.28.) önk. rendelet

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kpi/Z-40-4,5-K	Z	40	4,5	K	40
Kpi/Z-40-6,0-K	Z	40	6,0	K	40
Kpi/Z-90-4,5-K	Z	K (90)	4, 5	K (a kialakult pincék szerint)	0 (10)
Kpi/SZ-30-5,5-1500	SZ	30	5, 5	1500	40
Kpi/SZ-35-7,5-2000	SZ	35	7, 5	2000	40
Kpi/SZ-90-4,5-Ú	SZ	K (90)	4, 5	úszó telek	0 (10)
Kpi/O-10-5,0-750	O	10	5,0	750*	70
Kpi/O-10-5,0-750(1500)	O	10	5,0	750* (1500*)	70
Kpi/O-10(30)-5,0-4000	O	10 (30**)	5,0	4000	70
Kpi/O-25-5,0-1000	O	25	5,0	1000*	50
Kpi-kk	Sz	2	4,5	3000	90

* beépíthető legkisebb telekterület

** terepszint alatti legnagyobb beépítettség

*** az oldalkert a szabályzat rendelkezése szerint 0,6 m – 2,5 m között változik[1]

b) **Kpi/…**jelű különleges építési övezet területén elhelyezhető, az övezeti előírások eltérő rendelkezésének hiányában:

ba) a borfeldolgozás és bortárolás rendeltetésre pinceépület és egyéb építmény, de csak a telekről nyíló pincéhez kapcsolódóan;

bb) a pinceépülethez tartozóan rendeltetési egységként a vendéglátás építményei és idegenforgalmi szolgáltatás.

c) A **Kpi**/… jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ca) a b) pontban felsoroltakon túl egyéb funkciókat befogadó építmény, illetve rendeltetési egység,

cb) közterületről nyílóan, vagy attól mérten 10,0 m-en belül, új, partfalba vágott pince.

d) A **Kpi/…** besorolású építési övezetre a következő előírások vonatkoznak.

da) Terepszint alá új pince, a pince elé új pinceépület egyéb építmény csak saját telken belül építhető,

db) Vendéglátás építménye önálló építményként nem, csak a pincével rendelkező pinceépülethez tartozó rendeltetési egységként létesíthető.

dc) A pinceépületek közötti közterületi „nyúlványokon” biztosítandó a csapadékvíz, és a talajban előforduló rétegvizek elvezetése.

dd) Terepszint alatti új építmény a szomszédos telekhatárt csak minimum 1,0 m távolságú oldalhatárt megtartva közelítheti meg.

de) [2]

df) [3]

dg) [4]

[1] Megállapította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet

[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

dh) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.

di) Pincék, pinceépületek úszótelkei, valamint a közterület alá nyúló pincék szellőzői nem keríthetők el.

e) **Kpi/Z-..** jelű építési övezetekben a pinceépületek zártsorúan, vagy hézagosan zártsorúan építhetők a szomszédsághoz és a terephez való illeszkedés szempontjainak figyelembevételével

f) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.

g) A **Kpi/O-10-5,0-750(1500)** jelű építési övezetben:

ga) Lakórendeltetés csak kiegészítőként létesülhet, legfeljebb a gazdasági tevékenységet befogadó rendeltetésnek megfelelő alapterülettel, de maximálisan 200 m^2 összes szintterülettel, ha a telek területe 750 m^2 és 1500 m^2 közötti. Lakórendeltetés önállóan is létesíthető, ha a telek területe eléri és meghaladja az 1500 m^2-t, valamint a telek minimális szélessége eléri a 14,0 m-t.

gb) 1500 m^2-nél kisebb területű és 14,0 m-nél keskenyebb telken, gazdasági rendeltetés szőlő- és a gyümölcstermesztéssel kapcsolatos, valamint a velük összefüggésben lévő idegenforgalmi szolgáltatástással kapcsolatos tevékenység lehet.

gc) A kialakult esettől eltekintve terepszint alatti építés csak saját telken belül lehetséges, önállóan, vagy felépítmény alatt, de legfeljebb a telek területének 20 %-áig.

gd) a terepszint alatti beépítés alapterülete akkor érheti el a telek területének 50 %-át, ha gazdasági - vállalkozási célú pincészet létesül, és a hozzá kapcsolódó gazdasági tevékenység gépjármű forgalmának lebonyolításához a telket kiszolgáló közút kezelőjének hozzájárulása biztosított.

gf) [1]

h) A **Kpi/Z-40-4,5-K és a Kpi/Z-40-6,0-K** jelű építési övezetekben:

ha) zártsorúan, valamint zárt jellegűen pinceépület építhető, melyben 2011. április 29-ig jogszerűen kialakult esetben a lakófunkció megtartható, de új lakófunkció nem létesíthető,

hb) a bortárolással, a borászattal összefüggő gazdasági tevékenység céljára létesíthető a telken felépítmény, melynek kialakításakor az illeszkedés szabályait figyelembe kell venni.

hc) terepszint alatti építés csak saját telken belül lehetséges, csak a felépítmény számára engedélyezett mértékig,

hd) a terepszint alatti beépítés alapterülete akkor érheti el a telek területének 60 %-át, ha gazdasági/vállalkozási célú borpincészet létesül, s a hozzá kapcsolódó gazdasági tevékenység gépjármű forgalmának lebonyolításához a telket kiszolgáló közút kezelőjének hozzájárulása biztosított.

he) [2]

i) **Kpi/O-10(30)-5,0-4000** jelű, a nagypincészetek, borászati üzemek létesítésére szolgáló építési övezet, amelyben a felszínen 10 %-os mértékben, a terepszint alatt 30 %-os mértékben lehet építeni olyan építményeket, melyek kizárólag a borászati tevékenységet és a vele összefüggő idegenforgalmat szolgálják.

j) A **Kpi-kk** övezet nagy zöldfelületű közkertként funkcionáló terület, amelyre a **Zkk** övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak.

ja) Az övezet zöldfelületein elhelyezhetőek a **Zkk** övezetben felsoroltak, kivéve a játszóteret.

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

jb) A pincék feletti közterületeken biztosítani kell a jelenleg összefüggő terület biztonságos geotechnikai állapotának fenntarthatóságát, ellenőrizhetőségét.[1]

jc) Az alápincézett közterületek az erózió csökkentése érdekében füvesítendők.

jd) A kerti építmények közül – geotechnikai és geológiai szakvéleményt követően – csak pergola, támfal építhető.

je) A fenntartás során, természetes úton keletkezett növényi hulladék részére tároló terület nem jelölhető ki.

(3) Különleges honvédelmi területek építési övezete (Kho, Kho/…)

a) A **Kho** és a **Kho/…** jelű építési övezetek általános előírásai:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kho	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Kho/SZ-15-7,5-1ha	SZ	15	7,5	10.000 (1 ha)	50

b) A **Kho** és a **Kho/SZ-15-7,5-1 ha** jelű különleges építési övezet területén az övezetben meghatározott paraméterek alapján helyezhető el:

ba) új honvédelmi célú építmény,

bb) az építési övezetben meghatározott mértékig bővíthető, alakítható át a meglévő építmény és bontható a meglévő épület,

c) rendeltetésváltás csak építési övezeti átsorolással valósítható meg.

(4) A **K-okt** jelű különleges – oktatási terület övezetében az oktatási létesítmények épületei, laboratóriumok, kutatásfejlesztés épülete, továbbá az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények (pl.: szállás jellegű épület, sportlétesítmény, gépészeti építmény, étterem, konyha) helyezhetők el.

a) Az építési övezet jellemzőit a következő táblázat rögzíti:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET
		(%)	(m)	(m^2)	(%)
K-okt	SZ	30	építési helyenként meghatározva (max. 18,0)	5000	40

b) Az építési övezetben a beruházással egyidőben, az adott építési övezetekre előírt zöldfelületi aránynak, a szabályozási terven jelölt további kötelező, zöldfelületi szabályozási elemeknek megfelelően alakítandó ki a telek zöldfelületi része.

c) Az építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

ca) közmű-becsatlakozási műtárgy,

cb) hulladéktartály-tároló,

cc) kerti építmény, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, kerti szabadlépcső és lejtő

cd) továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel,

ce) szabadon álló, legfeljebb 9,0 m magas zászlótartó oszlop.

d) Közmű-becsatlakozási műtárgy csak terepszint alatt vagy épülettel egy tömegben létesíthető.

(5) A **Kre/…** jelű különleges rekreációs és rezidenciális terület építési övezetei rekreációs és rezidenciális funkciók létesítményeinek befogadását biztosítja, melyben

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

a) elhelyezhető:

aa) a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmény,

ab) idegenforgalmi szálláshely szolgáltatás, vendéglátás épülete,

ac) oktatási létesítmények, kongresszusok épülete,

ad) kutatás- fejlesztés építménye,

ae) állat- és növénykert,

af) önállóan, vagy a főtevékenységet kiegészítően lakóépület legfeljebb kettő lakással,

ag) legfeljebb kiegészítő tevékenységként kiskereskedelmi funkció, de maximum 200 m^2 összes szintterületen,

b) A **Kre/…** jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ba) önállóan, vagy főtevékenységként kereskedelmi szolgáltató, vagy egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,

bb) hulladékkezelő,

bc) üzemanyagtöltő állomás,

c) A különleges rekreációs és rezidenciális terület építési övezeteinek jellemzőit a következő táblázat rögzíti:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kre/SZ-10-6,0-3000	SZ	10	6,0	3000	60
Kre/Sz-10-7,5-1 ha	SZ	10	7,5	1 ha	60
Kre/SZ-15-5,5/K-1 ha	SZ	15	5,5/K	1 ha	60
Kre/SZ-15-6,0-4000	SZ	15	6,0	4000	60

K = kialakult épületmagasság

d) [1]

e) **A Kre/… jelű** építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert minimális mérete 10 m.

f) A 0570/1 hrsz-ú telek építési övezetében a kápolna körül, illetve a sportpálya mentén meglévő erdős, fás terület növényzete az ÉK-i övezethatárral párhuzamosan legalább 30 m-es sávban megtartandó.

g) [2]Kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig létesíthető.

h) A közművesítettség mértéke részleges.

i) A **Kre/SZ-15-6,0-4000** jelű építési övezetben:

ia) Csak az SZT-DK/m1 jelű szabályozási terven lehatárolt egész területre kiterjedő, a szabályozási terv elveit egységesen kezelő változási vázrajz alapján lehet az építési övezet telekszerkezetét kialakítani.

ib) A területhasználati váltást lehetővé tevő új telekszerkezet kialakítása - az önkormányzat és a terület tulajdonosa, illetve a terület fejlesztésében érdekelt által megkötött településrendezési szerződést követően – nyújtható be ingatlannyilvántartási záradékolásra. Az övezet építési telkein az építési tevékenység csak a településrendezési szerződésben foglaltak teljesítését követően kezdhető meg.

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

ic) Az építési telkek beépítésének feltétele a telkeket kiszolgáló belső magánutak kiépítése legalább az út-alap mértékéig, mely rögzíti a telkek kapubehajtóinak helyét és biztosítja a legfeljebb 15 %-os tereplejtésű behajtást.

id) A terepszint alatt a legnagyobb beépítettség a terepszint feletti mértéket 10 %-kal haladhatja meg.

ie) [1]Az épületmagasság számításánál a lejtő felőli homlokzati szakasz magassága sem haladhatja meg az épületmagasság 1,35-szörösét, vagyis a 8,1 m-t.

if) Azokon a telkeken, ahol a Balti feletti magasság (Bfm) szerint a legmagasabban épülnek épületek, az épületek legmagasabb pontja nem haladhatja a 275,0 Bfm szerinti magasságot.

ig) [2]

ih) A telkek be nem épített részeinek 90 %-án legalább háromszintű növényállomány telepítésével zöldfelület alakítandók ki.

ii) [3]

ij) Az építési telkeken a csapadékvíz visszatartást minden lehetséges eszközzel, és műszaki megoldással segíteni kell.

ik) [4]Az építési övezet telkeinek a mezőgazdasági területekkel, vagy a közterületekkel határos telekhatárain kerítés, legfeljebb 2,0 m-es magassággal létesülhet.

il) Az építési övezet telkein épületek, építmények, támfalak, rézsűk kialakítása során a 15 % alatti tereplejtésre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

im) az építési övezetben a közművesítés mértéke: teljes közművesítés biztosítása.

(6) Különleges idegenforgalmi területek építési övezete (Kid)

a) **Kid** építési övezet általános előírásai:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kid/Z-20-7,5-300	Z	20	7,5	300	40
Kid/Z-20-7,5-700	Z	20	7,5	700	50
Kid/Z-40-7,5-K	Z	40	7,5	K	40
Kid/SZ-10-4,5-300	SZ	10	4,5	300	40
Kid/SZ-20-4,5-500	SZ	20	4,5	500	40
Kid/SZ-20-4,5-1500	SZ	20	4,5	1500	40
Kid/SZ-20-7,5-300	SZ	20	7,5	300	40
Kid/SZ-20-7,5-700	SZ	20	7,5	700	40
Kid/SZ-20-7,5-1200	SZ	20	7,5	1200	40
Kid/SZ-20-7,5-1500	SZ	20	7,5	1500	40
Kid/SZ-K-K-K	SZ	K	K	K	40
Kid/O-20-4,5-3000	O	20	4,5	3000	50
Kid/O-25-4,5-500	O	25	4,5	500	40

K = kialakult beépítettség, épületmagasság és telekterület

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

b) A különleges idegenforgalmi területen belül az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

ba) a borászattal kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó és kulturális építmények,

bb) szálláshely szolgáltató épületek, kemping,

bc) egyházi építmények,

bd) sportépítmények,

be) egyéb közösségi szórakoztató épületek,

bf) borászattal kapcsolatos gazdasági tevékenységi célú építmény,

c) A **Kid/…** jelű építési övezetben nem helyezhető el:

ca) lakóépület,

cb) zajos közösségi szórakoztató épület,

cc) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.

d) Az elő- és oldalkertek a szabályozási tervek egyéb rendelkezése hiányában min. 5,0-5,0 m, melyekben felszínen megjelenő technológiai építmények, berendezések sem helyezhetők el,

e) A **Kid/…** jelű építési övezetekben részleges közműellátás biztosítandó.

(7) A **Kszt/sz-…** jelű különleges szennyvíztisztító telep övezete a szennyvízfogadás, kezelés felszín feletti és felszín alatti mérnöki létesítményeit, valamint a működtetéshez szükséges igazgatási és szociális létesítményeket fogadja be.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kszt/SZ-30-7,5-1 ha	SZ	30	7,5	1 ha	40

a) [1]A szennyvíztisztító telep építési övezetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke kizárólag a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségeket befogadó épületre értelmezendő. A technológiai építmények magasságát a technológiai igények és méretezések határozzák meg, ezekre az épületmagassági felső határérték nem vonatkoztatható.

(8) A **K-Mü/…** jelű építési övezetek jellemzően a mezőgazdasági terménytárolás és feldolgozás, különösen a szőlőfeldolgozás és bortárolás, és vele kapcsolatos vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

a) [2]A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetei:

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
1	**K-Mü/O-30-7,5-3000**	O	30	7,5	3000	45
2[3]	**K-Mü/SZ-30-6,0-10 000**	SZ	30	6,0	10 000	40
3	**K-Mü/SZ-35-7,5-5000(K)**	SZ	35	7,5	5000(K)	40

[1] Megállapította: 25/2018.(X.26.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

b) A **K-Mü/.. jelű** építési övezetek területén az épületek az alábbi rendeltetéseket fogadhatják be:

ba) bortárolás és szőlőfeldolgozás,

bb) gyümölcstárolás és feldolgozás,

bc) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületű lakás,

bd) idegenforgalmi vendéglátás,

be) eszköz- és géptárolás,

bf) [1]az üzemi és idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő egyéb kiegészítő rendeltetés, termény-, eszköz-, vegyszer-, géptároló, gépjavító,

bg) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása a vonatkozó környezeti feltételek betartásával,

bh) [2]állattenyésztéssel és mezőgazdasági célú oktatással kapcsolatos rendeltetések létesítményei, állattartó és feldolgozó épületek,

bi) [3]a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületen lakás.

c) Az építési övezetben a megengedett felszíni beépítettség mértékével megegyezően lehet a felszín alatt emberi tartózkodásra alkalmas helyiséget, valamint eszköz- és bortárolás számára teret kialakítani.

d) Beépíthető a különleges mezőgazdasági üzemi telek:

da) ha a telken rendelkezésre áll közegészségügyi szempontból megfelelő ivóvíz és az elektromos áram,

db) ha a keletkező szennyvizek közcsatorna hiányában a vonatkozó előírások szerinti helybeni kezelése, vagy ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítása történik, és

dc) ha a keletkező csapadékvizek helybeni szikkasztása, vagy gyűjtése révén annak késleltetett továbbvezetése, vagy újrahasznosítása biztosított.

e) Az építési övezet közművesítésének előírásai: részleges közműellátás biztosítása szükséges.

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet

50. §

(1) [4]Az 1. § (1)-ben meghatározott városrészek közlekedési övezetei és telekigényes közmű övezetei:

	A	B
	ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	RENDELTETÉS
1	**KÖu-1**[5] [6]	országos főút, országos mellékút és városi főút telke és a szervesen hozzá kapcsolódó kiszabályozott közterületi csomópontja, közlekedési közterületi infrastrukturális eleme tulajdon- és kezelési jogtól függetlenül (forgalmi sáv, járda, kerékpárút, forgalomterelő szigetrész, közműsáv, zöldfelület, fasor), valamint a tervezett észak – déli összekötőút a kiszabályozott közterületi szélességgel az övezet részét képezi

[1] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet

2	**KÖu-2**[1]	országos mellékút és városi főút, minden kiszabályozott közterületi közlekedési elemmel (csomópont, forgalmi sáv, terelősziget, járda, kerékpárút, kerékpár nyomvonal, szervesen kapcsolódó közműsáv, zöldfelületi sáv vagy fasor) tulajdon- és kezelési jogtól függetlenül
3	**KÖu-3**	települési gyűjtőút
4	**KÖu-4**[2]	kiszolgáló út és a külterületi 6-10 m széles meglévő és kiszabályozott út
5	**KÖu-4a**	kiszolgáló út, 3,5 t össztömeget meg nem haladó gépjármű számára
6	**KÖu-5**	egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút
7	**KÖu-6**	dísztér, rendezvénytér
8	**KÖu-7**	autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, P+R és egyéb parkolók
9	**IM-I-bup/SZ-5-5,0**[3]	Intermodális csomópont I. üteme buszpályaudvari része: leszálló, felszálló és parkoltató állásokat, forgalmi sávokat, terelő szigeteket, taxi-állomást, parkolót, gyalog- és kerékpárutat, az övezethatár mentén az SzT-n jelölt legalább 3,0 m széles zöldfelületet, fasort foglalhat magába.
10	**IM-II-bup/SZ-10-7,5**[4]	Intermodális csomópont II. ütem a Barkóczy utcai buszpályaudvarral megegyező műszaki követelményszinttel és építésjogi kerettel.
11	**KÖz**	közlekedési zöldfelületek övezete
12	**KÖk**[5]	Kötöttpályás közlekedés nyomvonalának övezete
13	**IM-KÖk-ü**[6]	Az Intermodális csomópont vasútüzemi övezetében a vasútüzem ellátásához szükséges berendezések, vágányok, vágányok közötti perontetők, kitérők, váltók, jelző és biztonsági berendezések, közmű bekötő vezetékek létesíthetők. Épület csak a vasútüzem ellátásához szükséges vasúttechnikai berendezések befogadására építhető.
14	**IM-KÖk-é**[7]	Az Intermodális csomópont kötöttpályás közlekedési építési övezete a központi közlekedésirányítói, forgalomszervezési (buszpályaudvari alközpont és vasútüzem működtetését szolgáló pályaudvari), információs, utasforgalmi, kereskedelmi és egyéb kiszolgáló szolgáltató rendeltetés, raktárak várók tárolók befogadásának övezete.
15	**Köm**[8]	Közművek elhelyezésére szolgáló övezet, közműtelek.
16	[9]**KÖ-mu**	magánutak övezete

(2) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv tünteti fel.

(3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

[1] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[2] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[4] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[5] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[6] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[7] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[8] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[9] Megállapította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet

(4) [1]Közhasználat elől el nem zárt magánút, vagy a külterületi magánút csak közúthoz csatlakoztatható.

a) A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

b) A szabályozási terven rögzített magánutak nem szüntethetők meg. Önálló telekké alakítással biztosítandó, hogy azok területe azon építési övezetben nem vehető figyelembe, amelyben megjelölésre kerültek.

c) A gazdasági területen átvezető magánút esetében a közforgalom elől el nem zárható, azon a gépjárművel való átjárhatóságot biztosítani kell.

d) Azon a magánúton, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a közlekedéssel összefüggő rendeltetésű a környezetéhez illeszkedő egyszintes épület létesíthető.

(5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,

b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(6) Közlekedési területen belül a dísztéren az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) térburkolat,

b) köztéri műalkotások,

c) utcabútorok,

d) növényzet,

e) térszint alatti mélygarázs a szabályozási terven jelölt építési helyen,

f) térszint alatti mélygarázs felszíni létesítményei és a felszín alá vezető rámpák, lehajtók, amelyek a szabályozási terven kijelölt építési hely határán kívül is elhelyezhetők,

g) közművezetékek, - műtárgyak és a rendezvényekhez szükséges közműcsatlakozások a térszín alatt.

(6a)[2] A közlekedési övezetbe sorolt telkek közös telekhatára bármikor megváltoztatható a tulajdonjogi, vagy kezelőjogi változásokhoz igazodóan.

h) A közlekedési övezetbe sorolt telkekre nem vonatkoznak az építési telkekre meghatározott telekalakítási szabályok. Az övezeti határ nem kötelező telekalakítás, nem kötelező telekhatár rendezés.

i) A telekhatár változása nem jelenti, nem teszi kötelezővé az övezeti határ változtatását. Az új telekhatár és az övezeti besorolás szerinti határ teljesen eltérhet egymástól közlekedési övezeti besorolásokban.

(7) [3]A KÖu-1 jelű észak-déli összekötő út tervezett szabályozási szélessége 35,0 m, melyen belül: a két forgalmi sáv burkolatszélessége legalább 7,00 m, a padkák számára 2 x 2,0 m biztosítandó, a kétoldali árok területigénye a terepviszonyoktól függ, de legalább 2 x 1,50 m, a tervezett kerékpárút részére 3,0 m széles területsáv szükséges. A szabályozási szélesség fennmaradó részein a földmunkák területigénye, a zöldfelületek és a közművek területsávja osztozik.

(8) [4]Az új közlekedési utak 12,0 m-t elérő és meghaladó telekszélességén belül fasor telepítendő. A fasorok és facsoportok telepítési távolsága belterületen minimum 8,0 m, maximum 12,0 m.

(9) [5]**A KÖu-4,** és **KÖu-5 jelű** övezetbe sorolt

a) külterületi meglévő és kiszabályozással szélesített közutak telkén csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamit emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.

---

[1] Módosította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet
[2] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

b) Irányadó szabályozással kiszabályozott új nyomvonalú út szabályozási terven jelölt helyén, a tényleges igénybevételig, kártérítési igény nélkül, szerelt szerkezetű, könnyen elbontható épület, építmény létesíthető, kivéve lakó és vendéglátást befogadó funkciót, bruttó 150 m^2 alapterületig, max 6,5 m épületmagassággal.

(10) [1]A fejpályaudvarnál az Intermodális csomóponthoz kapcsolódóan az IM-KÖk-é jelű övezetbe tartozó telkek, telekrészek:

c) beépítési mértéke a meglévő épületek bruttó alapterületének összegével megegyező, telekhatároktól, alrészletektől és beépítési %-tól függetlenül. Az épületek bővítésénél, bontást követő újraépítésénél az IM-KÖk-… jelű övezetbe tartozó összes telek területére vonatkozóan kell számítani a legfeljebb 10 %-os beépítési mértéket.

d) területén az érvényesíthető épületmagasság legfeljebb 9,0 m lehet.

e) területén az épületek a kiszabályozott közterületi telekhatáron bővülhetnek, épülhetnek újra az építési paraméterek betartásával.

f) parkoló igényét a P+R parkolók biztosítják együttesen az övezet területén kívül.

g) zöldfelületi mértéke 5 %.

(11) [2]Az Intermodális csomóponthoz kapcsolódóan az IM-KÖk-ü jelű vasútüzemi övezetbe tartozó telkek, telekrészek beépítési mértéke az IM-KÖk-… jelű övezetek összes beépítettségének beszámításával együtt lehet legfeljebb 10 %. Az IM-KÖk-ü jelű övezet telkeinek együttes területére legfeljebb 0,65 %, legfeljebb 170 m^2 lehet az épületekre számított beépítettség felső határa. Az épületnek nem minősülő építmények (pl.: perontető) a beépítési mértékbe nem számítanak bele.

51. §

(1) A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a gyűjtő utak, a lakó utak, a vegyes használatú utak, valamint a 30 km/ó sebességű lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek útfelületének felújítása vagy átépítése során amennyiben nincs járda az útpálya és az épület között, akkor a járda és az épület között mozgási hézagot (dilatáció) kell kialakítani a legkorszerűbb anyagok és műszaki megoldások alkalmazásával.

(2) A **KÖz** jelű közlekedési zöldfelületre vonatkozó előírások:

a) csak kertépítészeti tárgyak, kertépítészeti architektúra elemei, gyalogos és vegyes használatú közlekedési felületek elemei, köztárgyak, valamint a közösségi funkciót befogadó építmények, KAT alapján, vagy a szabályozási terven jelölt építési helyen belül elhelyezhetők.

b) kialakítható turistákat szolgáló pihenőhely és kerékpáros bázis, egyéb gyalogos és kerékpáros közlekedési funkcióval kiegészülő zöldfelület,

c) [3]épület, építmény a közterület legfeljebb 5 %-án létesíthető, maximum 3,5 m épületmagassággal,

d) a zöldfelület aránya az övezeten belül min. 50 % legyen, melynek legalább felén kétszintes növényállományt kell megvalósítani.

e) A közlekedési utak menti fasorok telepítése során honos fafajokból álló, fajtaszelekcióval válogatott fafajokat kell alkalmazni. A fák telepítési távolsága minimum 7,0 m, maximum 12,0 m legyen. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 15 cm törzskörmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal kell, hogy rendelkezzenek.

f) A település 10,0 m-nél szélesebb útjai mentén legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közművek elhelyezkedésétől függően. Útfelújítás és közműfelújítás esetében a közművek áthelyezésével biztosítani kell a fasor telepítésének helyét.

g) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban, 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell.

[1] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[2] Megállapította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

b) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, vagy cserjék, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák és cserjék pótlásáról, vagy az átültetésről gondoskodni kell.

(3) Közterületen belül a vonalas közműhálózatokra vonatkozó előírások:

a) Az új közmű hálózatokat közterületen kell megépíteni a szakági szabványok előírásai szerint.

b) A meglévő közműhálózatról leágazást (csatlakozást), csak a közmű üzemeltetőjének, az összes érintett üzemeltető (pl.: keresztezések), valamint az építésügyi hatóság előzetes hozzájárulásával, az érvényes építési és szakmai előírások betartásával, szabad építeni.

c) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, távhő- és földgázellátás) és elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezeték-) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(4) A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók:

a) A beépítésre szánt terület **KÖu-4** jelű övezetében legalább egyoldali, 2,0 m szélességű járda, továbbá a közművek elhelyezésétől függően legalább egyoldali fasor, illetve kétirányú forgalom esetén min. 5,5 m szélességű burkolt közúti felület.

b) A **KÖu-3** övezet területeit a tömegközlekedés igényeinek figyelembe vételével min. 6,5 m széles burkolt közútfelülettel kell kialakítani. Az övezet területén továbbá kétoldali, egyenként min. 2,0 m széles járda, illetve fasor biztosítandó.

(5) A **KÖu-7** jelű övezetben:

a) közösségi autóbusz végállomás, turista-buszparkoló, egyéb parkoló és a kiszolgáló rendeltetéseket befogadó épületek létesíthetők.

b) a közlekedést szolgáló helyiséget befogadó építmények a telekterület legfeljebb 5 %-án létesíthető,

c) [1]az építmények a szabályozási terven jelöltek figyelembevételével maximum 7,5 m épületmagassággal létesíthetők olyan módon, hogy az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 8,0 m-es magasságot,

d) [2]

e) [3]

(6)[4]

Telekigényes közműlétesítmények övezete (Köm)

51/A. § [5]

(1) Az övezetben csak a közműszolgáltatók (villamos, víz, gáz, szennyvíz, hírközlés) telekigényes önálló:

a) létesítményei,

b) épületei, és technológiai építményei (villamos alállomás, házastrafó, vízműtelep, víztározó, víztisztító (vas - arzén - mangátlanító) gázátadó állomás, gáznyomás szabályozó, gázfogadó, szennyvíz és csapadékvíz átemelő, hírközlési-kapcsoló)

helyezhetők el.

(2) Az övezet telke nem szüntethető meg, szomszédos egyéb építési telekhez nem kapcsolható. Minden esetben biztosítani kell a telek önálló útkapcsolatát.

---

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet

(3) A telek beépítettségét a közműlétesítmény technológiai épület igénye határozza meg, de nem lehet több mint 10%, a terepszint fölött.

(4) A telekméretét a közműlétesítmény technológiai igénye határozza meg.

(5) Az épület építménymagassága legfeljebb 5,5m lehet, a technológiai építmények létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg.

(6) A létesítmény hivatásforgalmi parkoló igénye a kapcsolódó közterületen biztosítható.

(7) A fenti rendelkezések a Kb-Köm jelű szabályozási tervi övezetre is vonatkoznak.

Zöldterület övezetei [1]

52. §

(1) A szabályozási terv 1. § (1)-ében lehatárolt területén a zöldterület övezetei:

1	A	B	C	D	E	F
	ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (ha)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Zkk	-	0*	-	<1,0	80
3	Zkk/tö	-	-	-	K	60
4	Zkp	SZ	0,5	3,5	>1,0	70
5	Zkp/0	-	0	-	-	70
6	Z-P	K	K	-	--	70
7	Z-0	-	0*	-	--	80
8	Zkp	SZ	2,0**	3,5	--	70

* kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

** kizárólag a Szépasszonyvölgy területén

(2) [2]A zöldterület övezeteiben pihenést, testedzést szolgáló építmény, gyermek-, vagy felnőttjátszótér, emlékjel, szobor, műalkotás, egyedi tájérték, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút, kerti építmény, valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak, építési telket kiszolgáló burkolt vagy szilárdított út helyezhető el.

(3) [3]Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 20 %-át boríthatja, kivéve a Zkk/tö övezetet. Ez lehet építési telek közvetlen gépjármű megközelítését biztosító út, gyalogos vagy kerékpáros sétány, köztárgy körüli burkolat.

(4) Az övezetbe sorolt ingatlanon álló, felújítandó templom, kegyeleti hely esetén a beépítés mértékét és az épületmagasságot a sajátos kialakult állapot határozza meg.

(5) [4]

(6) [5]Új épületként csak nyilvános WC, valamint a szabályozási terv szerinti helyen közösségi célú, földszintes épület és vagyonvédelmi kerítés helyezhető el.

(7) [6]Az övezet minimális közműigénye:

a) közvilágítás,

b) vízfogyasztással járó létesítmény igénye esetén annak a vízhálózati csatlakozása mellett a szennyvízhálózati csatlakozását is ki kell építeni, ez alól kivétel a locsoló-vízhálózat.

c) felszíni vízrendezés.

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

(8) [1]A **Zkk/tö** jelű közkert a körülépített, tömbbelsőben kialakított közhasználatú, - legfeljebb meghatározott időszakra korlátozottan közhasználatú - közösségi rendeltetésű zöldterület, ahol

a) a területen belül kivételesen közhasználatú parkoló alakítható ki, amely nem haladhatja meg a teljes terület 40%-át,

b) az övezet területének legalább 40%-a többszintű növényzetből álló zöldfelületként alakítandó ki.

(9) [2]**Zkp/0** jelű övezetben épületet nem lehet építeni, építmények közül kizárólag a díszkert jelleghez illően emlékjel, szobor, műalkotás, sétány, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, helyezhetők el.

53. §

(1) A zöldterületek növényzettel fedett parkterülete nem csökkenthető, zöldterületek megújítása, revitalizációja kertépítészeti terv alapján történhet.

(2) [3]

(3) [4]Az övezetek zöldfelülettel borított területének legalább 1/2-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

(4) Az övezet zöldfelületét akadálymentesen kell megújítani.

(5) A **Z-P** jellel szabályozott zöldterületen a meglévő pincék felújíthatók, rendeltetésük a közpark funkciójához illesztendő. A területen új pince nem létesíthető.[5]

a) [6]

b) [7]

c) [8]

d) [9]

e) [10]

Erdőterület övezetei [11]

54. §

(1) [12]Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

a) [13]védelmi rendeltetésű erdő övezetek:

aa) védő erdő övezetek (Ev, Ev-1/0)

ab) védett erdő övezetek (Ev-2/0)

b) gazdasági rendeltetésű erdő övezetek (Eg)

c) [14]közjóléti erdő övezetek (Ekj, Ee, Ek).

---

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[10] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[11] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[12] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[13] Módosította: 25/2018.(X.26.) önk. rendelet
[14] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Ev-1/0, Ev-2/0, Ev-3/0	-	0	-	-	-
Ee*[1]	-	0*	-	-	90
Eg/0, Ek/0, Ekj/0[2]	-	0	-	-	-
Eg/SZ-0,5-4,5-10ha	SZ	0,5	4,5	100.000 (10ha)	-
Ek/SZ-2-4,5-1ha Öko-turisztikai központ[3]	SZ	2	4,5	1	-

* szépasszonyvölgyi pincék feletti egészségügyi erdő

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el. A védelmi rendeltetésű erdőterületen a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.

(3) Védő és védett célú, továbbá honvédelmi célú erdőterület övezetében az OTÉK szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg. Védő célú és honvédelmi célú erdő területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.

(4) [4] Védett erdőterületek az országos és helyi védett természeti területek, a természeti értékekben gazdag – helyi természetvédelmi védettségre javasolt –, továbbá az élőhely védelmi NATURA 2000 területek erdőterületei. Védett rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.

(5) Az **Eg** jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja.

(6) [5]

(7) [6] Közjóléti erdőövezetben az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírása [7] [8]

55. §

(1) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges, vagy hiányos. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.[9]

(2) [10] [11]Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakórendeltetés létesítésére, ott csak akkor lehet ezt megtenni, ha a rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó és közvetlen megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[8] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[9] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[10] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[11] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

(3) [1]

(3/A)[2]A mezőgazdasági övezetekben az épület elhelyezésénél a következőket kell figyelembe venni:

a) kertes mezőgazdasági és beépíthető általános mezőgazdasági övezetben, ha a telek két ellenkező oldalon is közúttal, vagy kiszolgáló úttal határos az épület elhelyezése szempontjából a tájképvédelmet, a gépjárművel való kedvezőbb megközelítési irányt, a kiépült közművek fejleszthetőségét, valamint a szomszédos telkekre jellemző előkert méretet kell alapul venni. A szabályozási terven jelölt építési helytől a fentiek alapján indokolt esetben el lehet térni.

b) Lejtős beépíthető mezőgazdasági övezetben a létesíthető épület lejtő felöli homlokzatmagassága legfeljebb 1,5 m-rel haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.

c) Épület elhelyezést lehetővé tevő mezőgazdasági övezetben beleértve a birtokközpontok telkeit is - terepfelszínen egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 1.500 m^2 lehet.

d) Mezőgazdasági övezetben, birtokközpontban a terepfelszín alatti építés a felszíni beépíthetőség mértékéig növelhető.

(4) Birtokközpontokkal összefüggő rendelkezések:

a) [3]Birtokközpont kizárólag **Má1** jelű borvidéki általános mezőgazdasági területen és **Má2** jelű borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területen létesíthető.

b) [4]Ha egy tulajdonos birtokában általános borvidéki mezőgazdasági terület övezetben (Má-1), 20 km-es távolságon belül elhelyezkedő, történelmi borvidékhez tartozó településen, több tagban legalább 5 ha szőlő művelési ágban nyilvántartott termőföld van, akkor az egyik, legalább 10.000 m^2 területű telken, vagy telekrészen alrészleten birtokközpontot létesíthet. Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület övezetben (Má-2), 20 km-es távolságon belül elhelyezkedő több tagban legalább 5 ha bármely művelési ágban nyilvántartott termőföld van, akkor az egyik legalább 10.000 m^2 területű telken, vagy telekrészen alrészleten birtokközpontot létesíthet.

c) [5]Birtokközpont kialakítható:

ca) ha a telek minimális szélessége az építési sávban legalább 50,0 m széles,

cb) ha a telek legalább 8,0 m széles úttelkek hálózatán közelíthető meg,

cc) ha a telken rendelkezésre áll közegészségügyi szempontból megfelelő ivóvíz és az elektromos áram. Ha nincs kiépített villamos szabadvezeték, az elektromos áram új földkábeles csatlakozással biztosítandó.

cd) Ha a keletkező szennyvíz, közcsatorna hiányában a napi 5 m^3 keletkező szennyvíz mennyiségig vízzáró medencébe gyűjthető, ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítással, vagy 5 m^3 felett előírások szerinti helybeni kezeléssel,

ce) Ha a keletkező csapadékvizeket helyben szikkasztják, vagy a csapadék gyűjtése révén a késleltetett továbbvezetése biztosított.

d) A birtokközpont telekrészére vonatkozóan a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének 3%-a, de:

da) legfeljebb a birtokközpontra vetítetten 30%, ha a birtokközpont területe 1-3 ha közötti,

db) legfeljebb a birtokközpontra vetítetten 20%, ha a birtokközpont területe a 3 ha-t meghaladja, de az 5 ha-t nem éri el,

dc) legfeljebb a birtokközpontra vetítetten 15%, ha a birtokközpont területe 5 ha vagy azt meghaladó. Az össz beépítés nem lehet nagyobb 7500 m^2-es bruttó alapterületnél akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

e) Új birtokközpont létrehozásánál az építési hely jelölésének hiányában az elő-, az oldal- és a hátsókert legalább 10,0 m terepszint feletti és terepszint alatti építményekre, épületekre vonatkozóan. Telken belüli infrastrukturális építmények 5,0 m-re közelíthetik meg a közterületi telekhatárt.Mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.

f) Mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.

g) [1] [2] A birtokközpont épületeinek építészeti kialakítása során, ha az épületek össz-alapterülete egyenként meghaladja a 300 m^2-t a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő külterületi részeken a rálátási pontokból látványterv, és fotómontázs készítendő.

h) [3] Birtokközpont övezetére meghatározott épületmagasságtól kizárólag borászati üzemi rendeltetést befogadó épület esetén lehet eltérni. A borászati üzemi épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

Kertes mezőgazdasági terület övezetei [4] (Mk)

56. §

(1) [5] A kertes mezőgazdasági területek övezetei:

a) [6] borvidéki kertes mezőgazdasági övezet – a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba sorolt földrészlet, telek - (Mk1)

b) [7] borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági övezet (Mk2).

(1a) [8] [9] A borvidéki és borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági övezetekben – az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve és a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában – a telekosztással kialakuló új telek szélessége legalább 12,0 m legyen.

(2) A kertes mezőgazdasági területek övezetei az 1. § (1) bekezdés szerinti területen:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	EGYÉB FELTÉTEL
Mk1-ev/O-10-6,5-1500	O	10	6,5	1500	-
Mk1/O-3-4,5-800	O	3	4,5	800	telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés
Mk1/O-3-4,5-1000	O	3	4,5	1000	telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés
Mk1/O-3-4,5-1500	O	3	4,5	1500	telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés
Mk1/O-3-4,5-2000	O	3	4,5	2000	telek területének legalább 75 %-án

[1] Megállapította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[6] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[8] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[9] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

					tényleges szőlőművelés
Mk1/SZ-2-4,5-2000	SZ	2	4,5	2000	-
Mk1/SZ-3-4,5-1000	SZ	3	4,5	1000	telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés
Mk1/SZ-3-4,5-5000[1]	SZ	3	4,5	5000	Épület elhelyezése feltételhez kötött
Mk1/pi	O/Z	K	K	K	korlátozott a kerti építmények köre
Mk2/pi	O/Z	K	K	K	Korlátozott a kerti építmények köre
Mk1/0	-	0	0	-	korlátozott a kerti építmények köre
Mk2/O-3-4,5-800	O	3	4,5	800	-
Mk2/O-3-4,5-1000[2]	O	3	4,5	1000	-
Mk2/O-3-4,5-1200[3]	O	3	4,5	1200	-
Mk2-bk	-	0	-	1500	-
Mk-bk	Sz	Terep felett 1,5 % Terep alatt 1,5 %	4,5	800	70
Mk-bk/p	Z	kiszolgáló út szintjén 1,5 %, terep alatt az építési helyen belül építhető be	5	K	80

K = nem bővíthető kialakult beépítettség, nem növelhető kialakult épületmagasság, tovább nem osztható kialakult telek

(3) Kertes mezőgazdasági terület azon övezeteiben, ahol épületek elhelyezhetők a szabályozási terv egyéb rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett, az épületek a szabályozási terven jelölt építési sávon belül a következő feltételekkel létesíthetők:

a) épület nem helyezhető el, ha a telek minimális mérete az építési sávban nem éri el a 9,0 m-t,

b) az előkert a szabályozási terv rendelkezésének hiányában legalább 5,0 m,

c) [4]az oldalkert:

ca) oldalhatáron álló beépítési módnál minimum 4,0 m,

cb) szabadon álló beépítési mód esetén legalább 3,0 m legyen;

cc) a beépített oldalhatárhoz 1 m-nél közelebb az új épület nem kerülhet,

cd)[5] a hátsókert legkisebb mérete 10,0 m.

d) [6]

e) [7]az épületek lejtőláb felőli homlokzatán a homlokzatra vetített épületmagasság a megengedett magasság legfeljebb 1,5-szöröse lehet,

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

f)[1] egy telken legfeljebb 2 db épület létesíthető,

g)[2] kertes mezőgazdasági övezetben nem létesíthető:

ga) lakóépület,

gb) állattartást szolgáló építmény,

gc) a terepfelszínen megjelenő ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) [3]

(5) **Mk1-ev/O-10-6,5-1500** jelű elővárosi mezőgazdasági kertes-szolgáltató övezetben:

a) Elhelyezhetők a kertműveléssel összefüggő épületek, idegenforgalmi funkciókat befogadó épületek, valamint az előzőeket kiegészítően lakófunkciót befogadó épület a szabályozási terven jelölt építési sávon belül.

b) Egy telken legfeljebb 3 db épület létesíthető.

c) [4]

d) Ha a telek területe az övezeti előírásokban megjelölt beépíthető telekméretet, valamint a minimális 12,0 m-es telekszélességet nem éri el akkor helyiséget befogadó építmény nem létesíthető.

e) Terepszint alatti építmény önállóan is elhelyezhető, de az elfoglalt terület nem lehet több a telek 5 % -ánál, kivéve, ha gépkocsitárolás céljára létesül a terepszint alatti építmény, ez esetben elérheti a terepszint alatti beépítés a telek területének 10 %-át. Pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.

f) A Kistályai úttól mérten legfeljebb 30,0 m-es sávban a természetes tereplejtés megváltoztatható terepalakítással, melynek során a támfal, a földrézsű csak teraszosan alakítható.

(6) **Mk1/pi** és **Mk2/pi** jelű övezetekben:

a) a terepfelszínen új épület nem létesíthető, meglévő épület nem bővíthető,

b) kerti építmények közül:

ba) elhelyezhető legfeljebb 20 m^2-ig: esőtető, pergola, a bortárolás technológiai építményei, pl. acél bortartályok, legfeljebb 1,5 m szintkülönbséget biztosító támfal,

bb) nem helyezhető el: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, húsfüstölő, jégverem,

c) a terepszint alatt építmény legfeljebb a telek 10 %-án létesíthető,

d) [5]

Borvidéki kertes mezőgazdasági terület övezetei [6] (Mk1)

57. §

(1) Borvidéki kertes mezőgazdasági terület (Mk1) a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. és II. minőségi osztályba sorolt, jellemzően szőlőgazdálkodást és borászatot, de a kert- és a gyümölcsgazdálkodást és a pihenést is szolgáló mezőgazdasági övezet.

(2) [7] Az **Mk1** jelű övezet telkein 1 db gazdasági épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas présház és tárolás célját szolgáló épület lehet. Az épület területe legfeljebb 50 m^2 lehet.

(3) Az **Mk1** jelű övezet telkein lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el.

---

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

(4) Épületek kizárólag szőlő-, vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telkek esetén helyezhetők el. Szőlő-, vagy gyümölcsműveléssűnek az a telek minősül, aminek a területe legalább 75 %-ban szőlő-, vagy gyümölcsműveléssel hasznosított, nyilvántartási művelési ág szerinti besorolástól függetlenül.

Borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági terület övezetei [1] (Mk2)

58. §

(1) Borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló (Mk2) mezőgazdasági terület.

(2) Az **Mk2** jelű övezetek telkein:

a) ha a telek mérete eléri az övezeti előírásokban megjelölt területet, akkor 1 db, legfeljebb 50 m^2 bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el, amely legfeljebb 20 m^2 területű ideiglenes tartózkodásra szolgáló részt is tartalmazhat.

b) Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetei [2] (Mko)

59. §

(1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi, továbbá vízminőség-védelmi (vízbázis védelmi) szempontból érzékeny területek tartoznak. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósítását biztosító építmények, épületek helyezhetők.

(2) **Mko-…** jelű övezetben a beépíthető telek területe - az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve - legalább 10.000 m^2 (1 ha), szélessége legalább 30,0 m.

(3) [3]Az **Mko-…** jelű övezet:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB BIRTOKTEST (m^2)	EGYÉB FELTÉTEL
Mko/0[4], Mko-1	-	0	0	-	-
Mko/SZ-1-4,5-1,5 ha[5]	SZ	1	4,5	1,5 ha	-
Mko/SZ-1-4,5-5,0 ha[6]	SZ	1	4,5	5,0 ha	-
Mko/SZ-1-4,5-10,0 ha[7]	SZ	1	4,5	10,0 ha	-
Mko-1/0, Mko-1/0*	-	0	0	-	korlátozott a kerti építmények köre
Mko-2/SZ-0,5-3,5-10 ha	SZ	0,5	3,5	100.000 (10 ha)	-
Mko-2/SZ-3-4,5-8000	SZ	3	4,5	8000	
Mko-3/SZ-3-4,5-5 ha	SZ	3	4,5	50.000 (5 ha)	-
Mko-4/SZ-3-4,5-8000	SZ	3	4,5	8.000	Lakás nem építhető

[1] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

(4) Azon **Mko-2/…, Mko-3/…, Mko-4/…,** övezetben, ahol épület elhelyezhető, az épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

a) az előkert a szabályozási terven jelöltek hiányában a gyűjtőutak mentén legalább 15,0 m, egyéb utak mentén legalább 10,0 m;

b) a hátsókert, oldalkert legalább 10,0 m,

c) [1]a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények is létesíthetők,

d) [2] lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a rendeltetéssel összefüggő tevékenységek azt indokolják. Lakóépület összes szintterületének nagysága legfeljebb 300 m^2 lehet.

(5) [3]

(6) Az Mko övezetek részletes előírásai:

a) **Mko-1/0** övezetben épület, továbbá terepszint alatti és feletti építmény nem helyezhető el.

aa) **Mko-1/0*** jelű övezetekben épület nem, csak idegenforgalmat szolgálóan helyiséget nem tartalmazó esőtető, kerti építmény - kivéve: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, húsfüstölő, jégverem - helyezhető el.

ab) [4]A lábakon álló tetőépítmény egy tömegben a telekterület minden 1000 m^2-e után legfeljebb 40 m^2 alapterületen helyezhető el.

c) **Mko-2/SZ-0,5-3,5-10ha** jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület elhelyezhető.

d) **Mko-3/SZ-3-4,5-5ha** jelű övezetbe a védett természeti területen elhelyezkedő, borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba sorolt területen a védett terület kezelési tervével összeegyeztetetten a szőlőgazdálkodás, borászat, borturizmus (pl.: borozó, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló) építményei és lakóépület létesíthető. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a borturizmussal összefüggő tevékenységek azt indokolják. Lakóépület nagysága max. 250 m^2 lehet.

e) **Mko-4/SZ-3-4,5-8000** jelű övezetben, volt bányaudvarban az idegenforgalommal, a vendégfogadással összefüggő építmények létesíthetők. Lakás az övezetben nem építhető. Az övezetben építeni a kialakult udvar szintjén lehet a tufafalak megbontása nélkül.

Általános mezőgazdasági terület övezetei [5] (Má)

60. §

(1) [6]Az általános mezőgazdasági területek övezetei:

a) borvidéki általános mezőgazdasági területek övezetei (Má1)

b) borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területek övezetei (Má2)

(1a) [7]Az általános mezőgazdasági területek övezetei a következők:

	A	B	C	D	E	F
1	**ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB BIRTOKTEST (m^2)	EGYÉB FELTÉTEL

[1] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[6] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[7] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

2	**Má1/SZ-3-5,5-5 ha**	SZ	3	5,5	50.000 (5 ha)	Szőlőművelés a telekterület 80 %-án
3	**Má1/0, Má2/0**[1]	-	0	-	-	-
4	**Má2/SZ-3-5,5-5 ha**	SZ	3	5,5	50.000 (5 ha)	
5	**Má2/O-3-5,5-5 ha**[2]	O	3	5,5	50.000 (5 ha)	-
6	**Má2/p**[3]	Z	25 m^2	4,0	K*	Pinceház létesítése feltételhez kötött

K* = kialakult, tovább nem osztható

(2) Az **Má1/0 és Má2/0 jelű** övezetekben közműlétesítmények kivételével sem a felszínen, sem a felszín alatt építeni nem lehet.

(3) [4]

(4) Az épület a kiszolgáló út telekhatárától mérten legfeljebb 20,0 m-re, de legalább 10,0 m-re létesíthető.

Borvidéki általános mezőgazdasági terület övezetei [5] (Má1)

61. §

(1) Az **Má1/…** jelű övezet a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. és II. minőségi osztályba sorolt, árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági övezet.

(2) [6]Az **Má1/…** jelű övezetben elhelyezhető szőlő-, vagy gyümölcsművelésű, 5 ha nagyságot elérő telken:

a) a szőlőművelés, a borászat gazdasági célú építményei,

b) a borturizmus épületei (borozó, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló), és legfeljebb 50 férőhelyes szállás jellegű épület,

c) továbbá max. 300 m^2 összes szintterületű lakóépület, ha a telken legalább a lakórész összes szintterületével azonos nagyságú gazdasági célú épület is létesül.[7]

(3) Épületek kizárólag szőlőművelés esetén helyezhetők el. Szőlőművelésűnek az a telek minősül, amely a telek területének legalább 80 %-ban ténylegesen szőlőműveléssel hasznosított.

(4) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a birtoktest területének 3 %-ánál.

Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület övezetei [8] (Má2)

62. §

(1) Az **Má2/…** jelű övezet az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági övezet.

(2) Az **Má2/…** jelű övezetben elhelyezhető:

a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

[1] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[6] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[7] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[8] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet

b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan legfeljebb a beépített alapterület 30 %-án lakóépület.

c) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi.

(3) [1]A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több mint a telek, vagy a birtoktest területének 3 %-a.

(4) [2]Az Má2/p jelű pincés mezőgazdasági övezetben:

a) a kialakult terepszint alatti pincéket bor- és egyéb mezőgazdasági terménytárolásra lehet hasznosítani, hozzájuk kapcsolódó meglévő épületben lakórendeltetés nem létesíthető,

b) a pincék, épületek, zártsorú, hézagosan zártsorú beépítése megtartandó,

c) a meglévő pincék pincebejárati támfalai, pinceházainak bejárati homlokzata:

ca) legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú lehet,

cb) homlokzati nyílásai legfeljebb 1db max. 140/240 névleges méretű ajtó és legfeljebb 2 db max. 60/120 névleges méretű ablak, vagy szellőző lehet.

d) A terepfelszínen a pince bejáratát képzően új pinceház legfeljebb 25 m^2 nettó alapterülettel létesíthető.

e) A meglévő pincék előtt, ha a pincét kiszolgáló út szélessége eléri a minimum 8,0 m szélességet, akkor a pince elé előkert nélküli pinceház épülhet.

Vízgazdálkodási terület övezetei [3] (V)

63. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezetében csak a rendeltetésnek megfelelő építmények létesíthetők, szabadon álló beépítési móddal és legfeljebb 5 %-os beépítési mértékkel. Az övezet területén csak a vízgazdálkodási, vízkárelhárítási és közlekedési létesítmények helyezhetők el.

(2) Az állami kezelésű patak, tó, vízfolyás partélétől 6-6 m, az egyéb kezelésű vízfolyások partélétől min. 3-3 m szélességű sáv a karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv nem közterület, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával végezhető.[4]

(3) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (pl.: patak, árok, vízfolyás, vízmosás) egyéb célra hasznosítani (pl.: medret érintően vezetett kerékpárút szakasz), annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján, a mindenkori illetékes hatóság engedélyével szabad.

(4) [5]A vízmű területén, a **V-vm** jelű övezetben, csak a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők, szabadon állóan, terepszint felett 5 %-os beépítési mértékkel és legfeljebb felszín feletti 5,0 m-es épületmagassággal. A terepszint alatt a közmű technológiához kapcsolódóan a beépítés mértéke a technológia adta követelményekhez igazodó.

(5) Az Eger-patak Felnémeti és Déli iparterületi szakaszának, a Tárkányi-patak, Szala-árok és Farkas-völgyi-árok medrének rehabilitációja, revitalizációja az ökológiai szempontok figyelembevételével, természet-közeli módszerek alkalmazásával történhet.

Természetközeli terület [6]

63/A. §

(1) A Tk jelű természetközeli területekbe tartoznak a Bajusz dűlőben található természetközeli állapotú nádasok, mocsarak.

---

[1] Módosította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Módosította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

(2) Az övezetbe tartozó területen nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely természetközeli állapotot rontja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) Az övezetben kizárólag a természetközeli állapot fennmaradását szolgáló építmények helyezhetők el. Épületek nem építhetők.

Beépítésre nem szánt különleges terület övezetei

64. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központok övezete (**Kkpi**):

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kkpi	-	0	-	K	-
Kkpi/0	-	0	-	K	-
Kkpi/1	-	0	-	Kialakult pinceszerkezethez igazodó	90
Kkpi/2	O	2	4,5	3000	-
Kkpi-kk	SZ	2	4,5	3000	90
Kkpi/SZ-10*-4,5-200	SZ	10*	4,5 (6,5**)	200	75
Kkpi/SZ-10*-4,5-400	SZ	10*	4,5 (6,5**)	400	75

K = kialakult telekszerkezet, tovább nem osztható

* Kerti építmények és a terepszint alatti építmények által elfoglalt terület telken belüli mértéke

** Kerti építmények legmagasabb pontja a kiszolgáló út szintjéhez mérten

a) a **Kkpi** jelű övezet, a tájkarakter megőrzése miatt a pincés idegenforgalmi központ kertes szőlőművelésű telkeinek megtartandó övezete. (Pl.: Kőlyuktető). Az övezet területén épület, kerti építmény nem helyezhető el - kivéve pinceszellőző.

b) a **Kkpi-kk** jelű övezet:

ba) nagy zöldfelületű közkertként funkcionáló terület, amelyre a **Zkk** övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak,

bb) a kerti építmények közül – geotechnikai és geológiai szakvéleményt követően – csak pergola, támfal építhető,

bc) a pincék feletti közterületek - kivéve a Kőlyuktetőn - nem idegeníthetők el, kizárólagos használatba nem adhatók, a történetileg kialakult és védendő területhasználat, településkép megóvása, valamint a jelenleg összefüggő terület biztonságos geotechnikai állapotának fenntarthatósága, ellenőrizhetősége érdekében,

bd) az alápincézett nem út célját szolgáló közterületek az erózió csökkentése érdekében füvesítendők.

be) A fenntartás során, vagy természetes úton keletkezett növényi hulladék részére tároló az övezetben nem jelölhető ki.

(2) A sport- és szabadidő eltöltését szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület övezete (Kksp).

a) A **Kksp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezete:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI			
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
Kksp/SZ-2-3,5-1 ha	SZ	2	3,5	10000 (1 ha)

b) A Kksp/SZ-2-3,5-1 ha jelű övezetben elhelyezhető:

ba) pihenést, testedzést szolgáló építmény, és kiszolgáló létesítményei,

bb) a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak,

bc) vendéglátó építmény,

bd) szabadidő eltöltését szolgáló építmények,

be) parkoló felületek.

(3) A különleges beépítésre nem szánt sportrepülőtéri és rekreációs övezet (**Kkrep**).

a) A Kkrep jelű különleges sportrepülőtéri és rekreációs övezete:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
Kkrep/SZ-0,5-3,5-10 ha	SZ	0,5	3,5	100000 (10 ha)

b) A **Kkrep/SZ-0,5-3,5-10 ha** jelű övezetben elhelyezhető:

ba) sportrepülőtér és kiszolgáló létesítményei,

bc) vendéglátó építmény,

bd) parkoló felületek.

(4) Külszíni bányászati tevékenységek területe (Kkba).

a) A **Kkba** jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete:

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
Kkba/SZ-1-3,5-K	SZ	1	3,5	K

b) Kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

c) [1]A környező más terület-felhasználású területek, mezőgazdasági területek, országos és helyi közutak felé legalább 10,0 m széles védőfásítás kerüljön telepítésre a telekhatárok mentén.

d) A „Tájképvédelmi területeken" bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával lehet.

(5) Honvédelmi területek beépítésre nem szánt övezetében épületet építeni nem lehet. (**Kkho**):

ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
Kkho/0	-	0	-	-

a) A **Kkho/0** jelű beépítésre nem szánt különleges honvédelmi övezetben kizárólag a honvédelmi célokkal összefüggő épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

b) [2]A terület telekhatárain épített kerítés nem létesíthető.

c) A csapadékvizek gyűjtése, visszatartása, késleltetett továbbvezetése biztosítandó az övezet délkeleti határát képező tervezett közút mentén, a szabályozási terven jelölt helyen.

(6) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs és rezidenciális terület övezetei:

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

a) a **Kkre-z** jelű korlátozott közhasználatú zöldfelületi övezetben:

aa) Az 1500 m^2-nél nagyobb telkeken elhelyezhetők: pihenést szolgáló építmények, továbbá legfeljebb 15,0 m magasságú kilátótorony, max. a telek 2 %-os beépítési mértékéig.
1500 m^2-nél kisebb telkeken építmények nem helyezhetők el.

ab) Az övezetben a növénytelepítést az általa szolgált építési telkek kialakításával, telekmegosztásával egyidejűen meg kell valósítani.

ac) [1]

b) a **Kkre-u** jelű korlátozott közhasználatú közlekedést szolgáló magánutas övezet melyet:

ba) [2]A belső közlekedést szolgáló telket korlátozottan közhasználatú formában is ki lehet alakítani, a szabályozási terven jelölt helyen és telekszélességgel.

bb) Az építési telkeket kiszolgáló közműveket földfelszín alatt kell megépíteni, szükség esetén szolgalmi jogosan.

bc) Az övezetben épület nem helyezhető el, kivéve maximum 5,0 x 5,0 m^2 alapterületű porta rendeltetésű épület.

(7) [3]A **Kb-üt** jelű különleges beépítésre nem szánt egyéb üzemi terület övezete:

a) Legfeljebb 5%-os beépíthetőségi igényű rendeltetések befogadását teszi lehetővé (pl.: gyepmesteri telep, állatmenhely, állati hulladék gyűjtő és átrakó telep).

b) Az épületek épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.

c) A beépítettségbe nem tartozó fedett terek, színek, kennelek, belső utak, belső parkolók, egyéb burkolt felületek a telekterület legfeljebb 35%-ig létesíthetők.

d) Az eltérő területhasználatú telekhatárok mentén fasor telepítendő.

e) Az övezet telkein hiányos közműellátás biztosítandó.

(8) [4]**Különleges beépítésre nem szánt Kb-T** jelű temető terület:

	A	B	C	D	E
1	**ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
2	**Kb-T/SZ-5-7,5-1 ha**	SZ	5	7,5	10000 (1 ha)

(9) [5]A **Kb-Id** jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi övezetben szabadidő eltöltését, vendéglátást, sportolási célú testedzést, a terület fenntartását szolgáló építmények, létesítmények helyezhetők el.

a) Nagy-Eged hegytetőn:

aa) Az önálló helyrajzi számon kialakított telken épület elhelyezésének feltételeként az erdészeti üzemtervben jelölt, erdőgazdasági stabilizált üzemi utat, mint magánutat lehet számításba venni.

ab) Az övezet rendeltetéséhez szükséges gépjárműparkolók közterületen vagy egyéb **Kb-Id/…** jelű övezet területén biztosítandók, a hegytetőn csak üzemviteli járműparkoló létesíthető.

b) A Hergyimó dűlőben lévő övezet közművesítése az idegenforgalmi igényeknek megfelelően biztosítandó, hiányos közművesítésű lehet.

c) A **Kb-Id/SZ-5-4,5-5000** jelű övezet:

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 11/2016.(IV.1.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

ca) beépítési módja szabadon álló,

cb) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,

cc) legnagyobb épületmagassága: 4,5 m,

cd) kialakítható legkisebb telekterülete: 5.000 m^2,

ce) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 75%

d) A **Kb-Id/SZ-5-7,5k-4000** jelű övezet:

da) beépítési módja szabadon álló,

db) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,

dc) legnagyobb épületmagassága: 7,5 m, egyéb torony esetén 20 m,

dd) kialakítható legkisebb telekterülete: 4.000 m^2,

de) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 75%

(10) A **Kb-Sp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetben különböző sportolási célú, testedzést, illetve a terület fenntartását szolgáló építmények, létesítmények helyezhetők el.

a) Az övezet „kialakítandó, megtartandó zöldfelület" megjelölésű telekrészén épületet, melléképítményt – kivéve felszín alatti műtárgyat – elhelyezni nem lehet.

b) Az övezet rendeltetéséhez szükséges gépjárműparkolók közterületi parkolóval, vagy egyéb terület telkén kialakított parkolóval is biztosítható.

c) Az övezet részleges közművesítése szükséges.

d) A **Kb-Sp/SZ-5-5,0-1 ha** jelű övezet:

da) beépítési módja szabadon álló,

db) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,

dc) legnagyobb épületmagassága: 5,0 m,

dd) kialakítható legkisebb telekterülete: 10.000 m^2,

de) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 75%

(11) A **Kb-Mü** jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi övezet jellemzően a mezőgazdasági terményfeldolgozással, az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági célú oktatással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.

a) A mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények helyezhetők el:

aa) állattartó és feldolgozó épületek,

ab) terménytárolók és feldolgozók,

ac) eszköz-, vegyszer- és géptárolók,

ad) mezőgazdasági gépjavító,

ae) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,

af) biztonsági okokból szükséges őrházak,

ag) termékvezetékek és műtárgyaik,

ah) komposztáló telepek építményei,

ai) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,

aj) idegenforgalmat, vendéglátást szolgáló épületek, építmények.

b) A **Kb-Mü/SZ-5-5,0-1 ha** jelű övezet:

ba) beépítési módja szabadon álló,

bb) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,

bc) legnagyobb épületmagassága: 5,0 m,

bd) kialakítható legkisebb telekterülete: 10.000 m^2,

be) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 40%

c) A **Kb-Mü/SZ-5-5,0-3 ha** jelű övezet:

ca) beépítési módja szabadon álló,

cb) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,

cc) legnagyobb épületmagassága: 5,0 m,

cd) kialakítható legkisebb telekterülete: 30.000 m^2,

ce) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 40%

(12) A **Kb-Ep** jelű különleges beépítésre nem szánt napelem-park övezet jellemzően napelem-erőmű park műszaki technológiai berendezéseinek elemeinek, létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

a) Az övezet építési határértékei a következők:

aa) beépítési mód szabadon álló,

ab) a beépíthetőség felső határa 5%,

ac) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,

ad) a kialakítható legkisebb telekterület legalább 10.000 m^2 (1 ha),

ae) a zöldfelületi arány legalább 25%.

b) Az övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mértékét a technológia határozza meg, de nem lehet kevesebb, mint 5,0 m a szabályozási vonaltól számítottan és nem lehet kisebb a szabályozási terven rögzítettnél.

c) Az övezet közművesítési előírásai: legalább hiányos közművesítésű övezet.

(13) [1]A **Kb-Közl/SZ-10-7,5-5000** jelű különleges beépítésre nem szánt közlekedési terület, ahol

a) elhelyezhető a közlekedéssel összefüggésben üzemviteli, utas- valamint idegenforgalmi szolgáltatási, kereskedelmi vendéglátási és kulturális rendeltetés építményei,

b) [2]az övezet építési határértékei a következők:

	A	B	C	D	E
1	**ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
2	**Kb-Közl/SZ-10-7,5-5000**	SZ	10	7,5	5000

ba) beépítési mód szabadon álló,

bb) a terepfelszíni beépíthetőség felső határa 10 %,

bc) a terepfelszín alatti beépíthetőség legfeljebb 40 %,

bd) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,

be) az épülettel beépíthető legkisebb telekterület 5.000 m^2,

bf) a zöldfelület aránya legalább 20 %,

c) [3]az épület a telekhatárokat 5,0 m-nél jobban nem közelítheti meg

d) [4]a rendeltetés, épület építése esetén, teljes közműellátást igényel,

e) [5]a szabályozási terven jelölt gyalogosút átvezetését korlátozás nélkül biztosítani kell,

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[3] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[4] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[5] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet

f) [1]az övezet területén kerítés jellegű lehatárolást, legfeljebb 0,8 m magasságig és csak a közlekedésbiztonság érdekében lehet létesíteni.

(14) [2]**Kb-Re** jelű rekreációs rendeltetésű különleges területen

a) elhelyezhető a turizmust és a helyi lakosságot is szolgáló, a pihenés, a testedzés, a regenerálódással összefüggő rendeltetésű épület, valamint a kertgazdálkodáshoz szükséges tároló épület,

b) nem helyezhető el az övezetben önálló lakóépület, valamint a rekreációs rendeltetéssel, vagy a kertgazdálkodással össze nem függő kereskedelmi- szolgáltatói gazdasági épület,

c) az övezet építési határértékei a következők:

	A	B	C	D	E
1	**ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
2	**Kb-Re/SZ-5-4,5-3000**	SZ	5	4,5	3000

ca) beépítési mód szabadon álló,

cb) a terepfelszínen a beépíthetőség felső határa 5%,

cc) a terepfelszín alatti beépíthetőség legfeljebb 10%,

cd) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m,

ce) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m^2,

cf) a zöldfelületi arány legalább 60%, melynek legalább 1/3-án háromszintű növénytelepítést kell megvalósítani,

a) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete legalább 10,0 m legyen,

b) épület létesítése esetén részleges közművesítést kell kiépíteni,

c) az övezet területén kerítést a telekhatárokon legfeljebb 1,8 m magasságig lehet létesíteni,

(15) [3]A **Kb-Köm** jelű közműszolgáltatói különleges terület melyen

a) a közműszolgáltatással együtt járó technológiai berendezések és építmények helyezhetők el,

b) nem helyezhető el az övezetben önálló lakóépület,

c) az övezet építési határértékei a következők:

	A	B	C	D	E
1	**ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
2	**Kb-Köm/SZ-5-5,5-K**	SZ	5	5,5	K

ca) [4]

cb) [5]

bb) [6]

[1] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: ../2020.(V.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: ../2020.(V.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: ../2020.(V.) önk. rendelet

cd) [1]

(16) [2]A **Kb-Kt** jelű különleges burkolt köztér övezetben

a) az építés határértékei a következők

	A	B	C	D	E
1	**ÖVEZET JELE** (szabályozási terv szerint)	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)
2	**Kb-Kt**	SZ	3/10	4,5	K

b) A kialakítható építmények és rendeltetések köre a városrészi előírások szerinti lehet.

c) A legnagyobb beépítettség értéke terepszint alatt 10%-os, terepszinten 3%-os lehet.

V. *fejezet*

VÁROSRÉSZEK SAJÁTOS RENDELKEZÉSEI

Almagyar - Merengő

65. §

(1) Az Almagyar városrész M1.12 jelű Szabályozási tervvel érintett területén:

a) A szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészt legalább 50 %-ban háromszintes zöldfelületként kell kialakítani.

b) Az előkertben a honos növények aránya legalább 70 % legyen. Tű- és pikkelylevelűek aránya a 30 %-ot nem haladhatja meg.

c) [3]

ca) [4]

cb) [5]

d) Új közutak, utcák kialakításánál:

da) 16,0 m szabályozási szélesség alatt legalább egyoldali,

db) 16,0 m szabályozási szélesség felett kétoldali, fasor telepítési felületet kell biztosítani.

e) [6]

f) A közterület, vagy közút alakítása érdekében építési tilalom jegyzendő be az alábbi telkekre vonatkozóan:

fa) É-D-i összekötő út nyomvonalával érintett telkek hrsz-ai: 10928/2, 0540/3,/5,/7-9,/12-17, 0543/3-19, 0534, 0560/3, 0559, 0555/44-52, 0555/58, 0565, 0566/7, 0564/5-29, 0566/4, 0566/8, 0569.

(2)[7] A városrész Bálint pap utcájában a sorgarázs csak az építési helyen belül valósítható meg.

a) A sorgarázs padlószintje legfeljebb 0,2 m-rel kerülhet a közlekedési felület burkolati szintje fölé.

b) A behajtó csak döntött szegéllyel csatlakozhat a közlekedési felület burkolati síkjához (a sorgarázs felöl kiemelt szegély a közterületen nem építhető).

[1] Hatályon kívül helyezte: ../2020.(V.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet

c) A sorgarázs magassága legfeljebb +1,0 m-rel haladhatja meg a kialakult tömör kerítés magasságát.

d) Támfalgarázs létesítése esetén a sorgarázs épületét extenzív zöldtetővel kell lezárni.

Belváros-kelet

66. §

(1) **Vt-p/…** jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt Kossuth Lajos utcai, Frank Tivadar utcai parkolóház földszintjének utcához csatlakozó zónájában kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek helyezendők el.

(2) A **Vt-ksz/…** jelű építési övezetben:

a) [1]Az épületek átépítése, újra építése a Gólya utca menti épületek, valamint a Céhmester udvar épületeinek vonatkozásában csak a kialakult épülettömegen belül végezhető el.

b) A Céhmester udvar épületeinek homlokzatmagassága, tömege, az udvar kialakult légtér arányai a felújítás, átépítés során is megtartandók.

Belváros és Szent Miklós városrész [2]

66/A. §

(1) Vegyes területek övezeteiben a zártsorú beépítéssel és valamennyi további paraméterében kialakult jelöléssel rendelkező eseteket, az alábbiak szerint alkalmazandók:

a) településközponti vegyes és intézmény területen a „Vt/Z-K-K-K” vagy „Vi/Z-K-K-K” jelű övezetben új épületet elhelyezni

aa) az igazoltan kialakult beépítési mértékig lehet, ha a hivatalos alaptérképen ábrázolt, ténylegesen meglévő és elbontásra szánt épület helyével megegyező helyen történik az építés, vagy

ab) a megszűnő beépítés alapterületével megegyező alapterületen, de új helyen, ha azt a főépítészi konzultáción kapott támogató vélemény lehetővé teszi, és

ac) az igazoltan meglévő kialakult beépítettséget legfeljebb 10%-ban meghaladóan, ha a megnövelt beépítettség az OTÉK-ban meghatározott maximális beépítési mértéknél, azaz 80 %-nál nem nagyobb, s azt a főépítészi konzultáció támogató véleménye lehetővé teszi.

b) „**Vt/Z-K-K-K**” vagy „**Vi/Z-K-K-K**” jelű övezetben az igazoltan kialakult beépítést a földhivatali nyilvántartási térképen ábrázoltak jelentik.

(2) A **Vt/Z-…** és **Lk1/Z-…**jelű egyes építési övezetekben a Belváros és Szent Miklós városrészen a legnagyobb beépítettség meghatározásánál értéktöbbletet lehet alkalmazni az alábbiak szerint:

a) A paramétertáblázat „C” jelű oszlopában a „+10*” jelöléssel ellátott beépítési többletérték a zártsorú beépítésű saroktelek esetén, kizárólag a zártsorúság biztosítása érdekében igénybe vehető.

b) A paramétertáblázat „C” jelű oszlopában a „+10*/15*” jelöléssel ellátott beépítési többletértékek a zártsorú beépítésű és a 300 m^2 alapterületet el nem érő telek esetén a beépítési mérték 10%-kal, saroktelek esetén a beépítési mérték 15%-kal emelhető meg, ha többletérték igénybevétele a zártsorúság kialakítása érdekében történik.

c) A kötelező zöldfelületet az igénybe vehető többletérték alkalmazása esetén a megengedett beépítési mértéken kívül visszamaradó telekterület felén kell kialakítani.

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

(3) A Mária utca és Tűzoltó tér között, valamint Zseb köz és a Lenkey utca között a Széchenyi utcára nyíló, zártsorú előkert nélküli beépítésű **Vt/Z-60-7,5-…** övezeti jelű telkeken a 7,5 méteres épületmagasság csak az utcafronti épületrészen, az utcával párhuzamos 12,0 méteres traktusszélességben érvényesíthető. Az oldalsó telekhatárra beforduló épületszárnyak, vagy mellépületek épületmagassága nem haladhatja meg az 5,5 métert, továbbá az oldalsó telekhatárra épülő melléképület a szomszédos telken tűzfalat képező homlokzatmagassága nem lehet több, mint 6,0 méter.

(4) A **Vi/Z-50-7,5-15**00 jelű övezetben

a) a Széchenyi utca és a Kisasszony utca sarkán lévő övezetben a műemléki telkeken a hitéleti és a kulturális tevékenység építményei helyezhetők el, a további telkek a sportolás, a szabadidős rendeltetés építményei befogadására szolgálnak,

b) a 7,5 méteres épületmagasság csak a Kisasszony utca mentén érvényesíthető,

c) a Széchenyi utca mentén a 4721 hrsz.-ú telken a közterület felőli 15,0 méteres sávban épület nem, csak a szabadtéri sportolás, szabadidős tevékenység építményei helyezhetők el,

d) az övezet zöldfelületi aránya legalább 30%-os mértékben biztosítandó, melynek legalább felén kétszintű növényzet telepítendő.

(5) Az **Lk1/…** jelű kisvárosias lakóterületen a főépületen kívül 1 melléképület helyezhető el.

(6) A Bródy Sándor utca északi oldala menti **Lk1/Z-60-7,5/K-400** jelű övezetben

a) a kialakult rendeltetések száma megtartható, újra létrehozható,

b) szállásszolgáltatás esetén a vendégszobák számát a telken belül kialakítható gépjármű parkolók száma határozza meg,

c) a kialakult épületmagasság és kialakult felszíni beépítési mérték megtartható,

d) a terepszint alatti beépítési mérték gépjármű tároló létesítése és épületgépészeti helyiségek kialakítása érdekében a telek területének legfeljebb 80%-a lehet,

e) a kötelező zöldfelületet a *d)* pont szerinti beépítési mérték esetén tetőkert, zöldtető beszámításával is lehet biztosítani.

(7) A **Kb-Kt** jelű burkolt köztér övezetben,

a) az építést az övezet területén Közterület Alakítási Terv alapján lehet végezni.

b) a Dobó István téren és a Gárdonyi Géza téren

ba) elsősorban a terepfelszín alatt lehet építeni, ahol a beépítés mértéke legfeljebb 10% lehet, mely a közösséget szolgáló rendeltetésű építmény, vagy a közteret körülvevő középületekhez, valamint egyéb közhasználatú épületekhez kapcsolódóan aluljáró kialakítására szolgálhat,

bb) a terepfelszínen a beépítési mérték 3%-os lehet, ha azt terepfelszín alatt kialakított rendeltetés felépítménye igényli,

bc) nem helyezhető el a terepfelszínen a közműellátással összefüggő műtárgy,

bd) kötelező zöldfelület legalább az övezet területén 10% legyen, melynek kialakításakor az övezet területére vetítve legalább 300 m^2-ként egy lombos fa telepítése szükséges,

c) a Lenkey udvarban és a Tűzoltó téren

ca) a terepfelszínen épület és közműellátással összefüggő műtárgy nem helyezhető el,

cb) a terepfelszín alatti építést csak közművek elhelyezése érdekében lehet végezni,

cd) a kialakult parkolófelületek és telekbehajtók megtarthatók, tovább nem bővíthetők,

ce) a burkolat nélküli felületen a zöldfelületi jelleg megtartandó, kialakítandó.

Cifra hóstya és Tetemvár

67. §

(1) [1]

(2) A Cifrakapu utcai telkeken a Donát temető alá nyúlóan pince nem létesíthető, meglévő nem bővíthető. A temető telekhatára 5 m-nél jobban pincével nem közelíthető meg.

(3) A Cifra hóstya, Tetemvár területén **Lk**, **Lke**, **Vt** és **Kpi/…** jelű építési övezetekben:

a) ha a telek közterületi határtól mért mélysége legfeljebb 25,0 m, az építési hely a hátsó telekhatárig érhet, a hátsókert mélysége 0,0 m,

b) ha a telek hátsó telekhatára vízfolyás, árok telekhatárával közös, akkor legalább a 3 m széles karbantartó sáv hátsókertként megtartandó,

c) ha a telek mélysége 25-40 m közötti, akkor – a szabályozási terv ellenkező rendelkezése hiányában – hátsókertként az övezetben meghatározott épületmagasság értéke tartandó meg.

(4) A Cifrakapu utcában a Tetemvár utcai torkolatnál az előkertes telkek Cifrakapu utcai határán kerítés nem építhető, a jelképes lehatárolás csak 1,0 m magasra növő sövénnyel képzett lehet. a csomópont közlekedésbiztonsági beláthatósága nem korlátozható.[2]

(5) A Cifrakapu utca és Malom utca északi sarkán álló tömbben:

a) az új épületek közterület felöli földszinti padlószintjét, úgy kell meghatározni, hogy az a Cifrakapu utcai útburkolat koronaszintjének magasságát legalább 0,45 m-rel haladja meg.

b) A telkeken önálló hulladéktartály-tároló nem építhető, ezeket az épülettel egy tömegben kell kialakítani.

c) [3]

d) [4]

(6) A **Vk/SZ-50-12,5-1 ha** és a **Vk/SZ-50-15-1 ha** jelű építési övezet – a Knézich Károly utca és az Eger-patak közötti kórház tömbi övezetben:

a) elsősorban egészségügyi, szociális rendeltetések helyezhetők el,

b) nem létesíthető: sportépítmény, a fő tevékenységgel össze nem függő gazdasági épület,

c) műemléki védelem alatt álló építmény számára (pl.: barokk kapu) az övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől eltérően, a műemléki szempontok szerint szükséges mértékű telek is kialakítható,

d) új rendeltetési egység, vagy funkcióbővítés során keletkező gépjármű elhelyezés igényét telken belül kell megoldani,

e) a szabályozási terven jelölt helyen a homlokzatmagasság határértéke szerepel, mely nem haladható meg.

(7) A **Vk/SZ-20-5,0-1 ha** jelű építési övezetben - a Gárdonyi kertben - igazgatási épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási épület létesülhet a fejlesztés során, de a Gárdonyi múzeum rendeltetése nem sérülhet.

(8) A szerkezeti jelentőségű zöldfelületeken a terep állékonyságát eredményező támfal megerősítésen és kerítésépítésen kívül egyéb építési tevékenység nem végezhető, kivéve a Cifra hóstya telkein a meglévő pincék megerősítése, de új pince, vagy felépítmény a pincékre nem létesíthető.

(9) A közterület, vagy közút alakítása érdekében építési tilalom jegyzendő be az alábbi telkekre vonatkozóan:

a) közterület növelése révén „visszamaradó” apró telkek hrsz-ai: 1428; 1429/1; 1431; 1514; 1539/1; 1553/1; 1564; 1572; 1573; 1574; 1575; 1725; 1726; 1727; 5138/1; 5411; 5415; 5417/1; 5417/2; 5418.

---

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

b) Közterületté alakuló telkek hrsz-ai: 1411/3; 1412/3; 1412/4; 1413/2; 1414/2; 1415/2; 1416/2; 1417/2; 1419; 1553/2; 5356; 5357, 5417/3.

(10) [1]A Servita templomhoz tartozó (összevonás előtt 5142/1, 5142/2 és 5141/3 hrsz) telkeken:

a) az új épületrész építési helyen belül szabadon formálható, a homlokzati külső felület és a telekhatárok között épületmagassággal megegyező, vagy azt is meghaladó hézag létrehozható.

b) az oktatási és közösségi rendeltetéshez kapcsolódóan a telekösszevonás után a teljes telekterületre vetítetten 40 %-os zöldfelületet kell létesíteni, ezen belül a teljes telekterület 30 %-án háromszintű zöldfelületet kell biztosítani intézménykertként.

Csákó

68. §

(1) A Sas út Meder utca – Károlyi Mihály utca közötti szakaszán a melléképület, a főépületek között legfeljebb 10,0 m-es traktusmélységben, a homlokzatosított épített tömör kerítéssel összeépíthető láncház jellegű utcaképi megjelenéssel alakítható ki. Az összeépülő szakaszra számított épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet, de nem lehet magasabb a csatlakozó főépület párkánymagasságánál. Az utcafronti melléképület lezárására létesíthető: lapostető, 10°-25° közötti alacsony hajlású tető, tetőterasz, zöldtető.

(2) A Sas út északi oldalán az ikres és a hézagosan zártsorú beépítés esetén, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron engedélyezhető.

(3) [2]

(4) [3]

(5) A Tinódi utca sarkán lévő **Lke-g/Z-K-3,5-K** jelű építési övezetben:

a) kizárólag gépkocsi-tároló létesíthető. A gépkocsi-tárolók rendeltetése parkolási többlet igényű rendeltetéssé nem alakítható át,

b) épített kerítés nem létesíthető.[4]

Déli iparterület

69. §

(1) A Déli iparterület **Gksz/…** és **Gip/…** övezetbe tartozó telkein:

a) A kialakítható legkisebb telekszélesség, ha a szabályozási terv másképpen nem rendelkezik 40,0 m lehet.

b) Az övezetekkel határos vízgazdálkodási területek védősávjában - a szabályozási terv eltérő rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett - csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők, a vízfolyások kezelését korlátozó terepalakítás, kerítésépítés nem végezhető.

c) 30 %-ot meghaladó beépítettség és burkolt felület együttes megléte esetén a csapadékvizek visszatartásáról, azaz késleltetett tovább vezetéséről a telken belül kell gondoskodni.

d) A kerítés és a támfalépítés szabályai:

da) [5]0,8 méternél magasabb kerítés csak a telekhatáron építhető, kivéve vagyonbiztonság érdekében elzárt üzemi területet, ahol a telken belül legfeljebb 2,0 méter magassággal építhető kerítés

[1] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[5] Módosította: 8/2024.(II.23.) önk. rendelet

db) [1]

dc) a támfal látszó magassága legfeljebb 2,5 m lehet, ha magasabb támfal építése szükséges, akkor minimum 1,0 m széles növénytelepítésre alkalmas lépcsőzéssel alakítandó ki,

dd) nem építhető tömör kerítés az Eger-patak menti telekhatáron, egyéb vízfolyás menti telekhatáron,

de) [2]tömör kerítés legfeljebb 3,0 m magasságig építhető.

e)[3] fedett-nyitott kialakítású kerékpártároló melléképítménye a kijelölt építési helyen kívül is elhelyezhető

(2) A Déli iparterület városrészben, az SZT-DIP/2012 jelű szabályozási terven szabályozott gazdasági terület **Gksz/…** és **Gip/…** jelű övezeti telkein, új épületek elhelyezése előtt a terület talaj- és talajvíz-szennyezettségi állapotát fel kell tárni. Talaj- vagy talajvíz-szennyezettség esetén a tervezett épületek megvalósítása a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítés befejezését követően történhet.

(3) [4]A déli gazdasági terület telkein a **Gksz/…** és **Gip/…** jelű építési övezetekben, a VH határozatban lehatárolt „B" hidrogeológiai védőterületen belül, a fejlesztésekhez kapcsolódó tervezéseknél, technológiai és műszaki megoldások kiválasztásánál és a megvalósításoknál a VH határozatban foglaltakat teljes körűen figyelembe kell venni.

(4) [5]A Déli iparterület városrészen

a) a Gip/SZ-35-12,0-5000 jelű építési övezet területén a patakmenti 20,0 m széles sávban háromszintes növényállomány telepítendő, tartandó fenn.

b) az iparterületet feltáró 16,0 és 18,0 méterre szabályozott út által nyugati és déli irányból határolt 10533/6 hrsz.-ú telekrészen kialakuló területen a feltáró út mentén az előkertben legalább egy sor nagy lombkoronát növelő fa és cserjesáv telepítendő.

(5) [6]A Gyetvai József utca és a Kőlyuk út gazdasági besorolású építési övezeteiben, új épület építésekor, meglévő épület csarnok bővítésekor a 3,0 m szélességet elérő és meghaladó zöldfelületeken a telekhatárok mentén, fasor (háromszintű zöldfelület) telepítendő.

(6) [7]A Mátyás király út délkeleti részén, a Kb-Közl/SZ-10-7,5-5000 jelű közlekedési övezet telkein újraépíthetők a közlekedéshez kapcsolódó üzemanyagtöltő állomás és városi buszvégállomás épületei építményei.

Délkeleti külterület

70. §

(1) [8]A Délkeleti külterület városrész területén, a Kistályai út és az É-D-i összekötőút mentén, a Gksz/… jelű építési övezetekben:

a) [9]

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 46/2020.(X.30.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 6/2022. (II.25.) önk. rendelet
[7] Megállapította: 6/2022. (II.25.) önk. rendelet
[8] Módosította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

b) [1]Azon telephelyek, melyek telekjogilag önálló több telket összekapcsolva működnek, a Kistályai útra nyílóan a meglévő kapubehajtók figyelembevétele és megtartása mellett, telephelyenként 50,0 m-ként csak egy új gépkocsi forgalmú gazdasági bejáratot, kaput építhetnek.

c) [2]Ha a telek alapterülete az építési övezeti előírásokban megjelölt legkisebb kialakítható új telekméretet, valamint a legkisebb átlagos telekszélességet nem éri el, akkor azon helyiséget befogadó kereskedelmi- szolgáltatói- gazdasági célú épület, borászatot szolgáló borház kivételével, nem létesíthető.

d) A kerítésépítés szabályai:

da) az elő és oldalsó telekhatáron tömör kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig építhető,

db) az oldalhatáron a Kistályai úttól mérten legfeljebb az építési hely hosszában lehet tömör kerítés,

dc) [3]a hátsó telekhatáron tömör kerítés nem létesíthető, legfeljebb sövénnyel képezhető, ez alól kivétel a támfal és az övárok szükségességének igénye.

e) A Kistályai útra merőlegesen mérten a természetes tereplejtés legfeljebb 30,0 m-es sávban változtatható meg terepalakítással, melynek során a támfal, a földrézsű képzése csak teraszosan alakítható.

f) [4]

(2) A Kistályai út mentén a **Gksz/…** jelű építési övezetekben

a) a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekszélesség átlagosan 20,0 m lehet,

b) a terepszint alatti építmények önállóan is elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 10 %-ánál, kivéve, ha gépjárműtárolás céljára létesül a terepszint alatti építmény, mely esetben elérheti a terepszint alatti beépítés a telek területének 15 %-át,

c) pinceszint legfeljebb a földszinti alapterülettel megegyező lehet.

(3) A Kistályai út menti **Gksz-pi/…** jelű építési övezetben:

a) a közterületről, vagy attól mérten 15,0 m-en belül új pince nem nyitható, a közterületen, vagy annak rovására létesített meglévő pince felszámolandó,

b) a partfalba vágott, meglévő önálló pincéket egyéb gazdasági célú használatra igénybe venni csak akkor lehet, ha a pincék elé gazdasági funkciót befogadó épület létesül, egyéb esetben elsősorban a borászattal, a vendégforgalommal összefüggő tevékenységre kell hasznosítani,

c) [5]ha a telkek alapterülete a 250 m2-t meghaladja, akkor a telken borászatot szolgáló borház építhető, a meglévő beépítés, meglévő épület bővíthető a szabályozási terven, valamint az építési övezetben meghatározott mértékig. Zártsorú beépítési módnál borházak között borászattól idegen gazdasági tevékenység nem végezhető.

d)[6] A Kistályai útra merőlegesen **a közterületi telekhatártól** mérten a természetes tereplejtés legfeljebb 30,0 m-es sávban változtatható meg terepalakítással (bevágás, támfal, feltöltés), melynek során a támfal, a földrézsű képzése csak teraszosan alakítható. Egy-egy terepterasz magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(4) A Kistályai út keleti oldala menti **Gksz** jelű gazdasági hasznosítású telkek előkertjeit minimálisan 30 %-os mértékben kétszintű zöldfelületként kell kialakítani, ahol a közterülettel párhuzamosan minden megkezdett 10,0 m-ként legalább egy közepes lombkoronájú fa telepítendő.

(5) [7]Helyi védelemre javasolt pincés területek: a 0640/4-19 hrsz-ú telkekre nyíló, és a 21841/1-2 hrsz-ú telkeken kialakított pincéket befogadó tufakő-falak.

---

[1] Módosította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[6] Megállapította: 32/2020.(VII.31.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

(6) Kettőnél több építési telket kiszolgáló, új tömbfeltáró magánút csak a szabályozási terv rendelkezése szerint alakítható ki, vonalvezetésében, hálózati szerepében, szélességében, és hosszában. A jelentősen átalakuló területeken az új tömbkialakítással, telekfelosztással együtt kell a magánút telkét kialakítani, az érintett telektulajdonosok közötti megegyezés alapján. Az új telektömb kiszolgáló úthálózatának kialakítása és a tömb közművekkel való ellátásának tisztázása után lehet a telkeken épületet elhelyezni.

(7) A 0623/1 hrsz-ú, „Eger IV.-riolittufa" védnevű bányatelekhez tartozó földrészleten jelölt, **Kre/SZ-15-5,5/K-1 ha** jelű építési övezetben épületet elhelyezni csak a bányaudvar területén lehet.

(8) A DK-i városrészen, **a Kid/…** jelű építési övezetben a Tihaméri szőlőben található „Eger IV.-riolittufa" védnevű bányatelek udvarában:

a) Az elő-, oldal és hátsó kertek a tufa-kőfalak függvényében alakulnak, esetenként 0,0 m távolságra is csökkenhetnek.

b) Ha a tufa-kőfalak a telekhatárt megközelítik, vagy elérik, s a telek udvarszintje a környező területtől legalább 3,0 m-nél mélyebben helyezkedik el az épületek a tufa-kőfalakhoz igazodva helyezhetők el.

c) A Tihaméri szőlőben található volt kőbánya udvarában kialakított építési telken az építési tevékenység csak a településrendezési szerződésben foglaltak teljesítését követően kezdhető meg.

(9) A **K-MÜ/…** jelű építési övezetben a DK-i városrész 0640/19 és 634/19 hrsz.-ú telkein a volt kőbánya udvarainak hasznosítása során:

a) Az építési telken az építési tevékenység csak a településrendezési szerződésben foglaltak teljesítését követően kezdhető meg.

aa) [1]Ha a tufakő-falak magassága az 5,0 m magasságot meghaladja, azok nem bonthatók meg, tájképi megjelenésük nem változtatható meg.

ab) A volt bányaudvar kőfalának részleges bontása, kialakítása csak akkor lehetséges, ha a szomszédos telkek használatát és azok építési lehetőségét nem korlátozza. A tufakő-falak átalakításával, részleges megbontásával a telekkel határos közlekedést szolgáló közterületek rendeltetésükben nem korlátozhatók.

b) A 0634/19 hrsz.-ú telken a tufa falakhoz simulóan, azok elé és közé lehet épületet, vagy a felszínen megjelenő egyéb építményt elhelyezni:

ba) A telek keleti oldalhatárától mérten K-i irányban 40,0 m hosszban az előkert min. 10,0 m, a további telekhosszon az előkert 0,0 m lehet.

bb) Az építési helyen kívül is elhelyezhetők technológiai berendezések, tufafal tetejére felvezető lépcsők.

bc) Az épületek legfeljebb 30° meredekségű magastetővel vagy lapostetővel alakíthatók ki. A lapostető alkalmazása során a tetőfelület legalább fele részén zöldtető alkalmazandó, ez alól kivétel a gépjárművek közlekedésére használatos tetőfelület.

bd) [2]

be) [3]

c) A 0640/19 hrsz-ú telken:

ca) [4] a szabályozási terven jelölt építési helyen belül az épületmagasság számításánál a csatlakozó rendezett terepszint a volt bányaudvar szintje, ahová az épület alsó, vagy első szintje épül,

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

cb) a 0640/20 hrsz.-ú közút mentén, a telek „b" jelű alrészletén létesülő épület Ny-i homlokzatának legmagasabb pontja, az út szintjéhez mérten nem lehet magasabb 2,5 méternél.

cc) a 0640/20 és a 0640/14 hrsz-ú közutak menti telekrészen sem az építési helyen belül, sem azon kívül látszó technológiai berendezések, épületen kívüli bortartályok nem helyezhetők el,

cd) a telek K-i udvarában az építési helyen kívül is elhelyezhetők szükséges technológiai berendezések, a tufa-falak tetejére felvezető lépcsők,

ce) a telek „d" jelű alrészletén lévő tufafal tetejére létesülő épület legmagasabb pontja legfeljebb 5,0 m lehet a 0636/1 hrsz-ú közút épület előtti szintjéhez képest,[1]

cf) [2]

cg) [3]

ch) [4]

Északkeleti külterület és Bikalegelő [5]

70/A. §

(1) Épített környezet alakítására vonatkozó előírások

a) A városrészben a kiépítendő új utakat a terephez kell igazítani, a bevágás és a feltöltés csak a szükséges mértékű lehet, állékonysága erózió elleni védelme növénytelepítéssel biztosítandó. Az utak minimális szélességét úgy kell megválasztani, hogy a közműelhelyezésre növény és fasor telepítésére is maradjon hely.

b) Védő zöldsávok, védő erdősávok telepítésénél legalább kétszintű növényállományt kell kialakítani.

c) A gazdasági telephelyen a közterület felöli szabadtéren ömlesztett anyagot tárolni kizárólag építménnyel, vagy zöldsávval takartan lehet.

(2) A városrész telkei, földrészletei az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

a) 1. zajvédelmi kategóriába: a zöldterületek, (Zkk jelű), a különleges idegenforgalmi területek (Kb-Id jelű),

b) 2. zajvédelmi kategóriába: a kertvárosias lakóterületek (Lke jelű)

c) 3. zajvédelmi kategóriába: az intézmény területek (Vi jelű)

d) 4. zajvédelmi kategóriába: a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz jelű), a különleges sport területek (Kb-sp jelű) és a mezőgazdasági üzemi különleges övezetekbe sorolt területek (K-mü jelű és Kb-Mü jelű).

(3) A szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában

a) új fejlesztésként kialakuló beépítésre szánt építési övezetekben:

aa) a minimális előkert 6,0 m,

ab) a minimális oldalkert szabadon álló beépítési módnál a megengedett épületmagassággal megegyező, vagy az épületmagasság fele, de legalább 3,0 m. oldalhatáron álló beépítési módnál az épületmagassággal megegyező, de legalább 4,0 m,

ac) a minimális hátsókert az épületmagassággal megegyező, de minimum 10,0 m.

b) beépítésre nem szánt területeken elő-, oldal, és hátsókert minimális mérete 10,0 m, ez alól kivétel a kertes mezőgazdasági övezet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 5/2019.(II.22.) önk. rendelet

(4) Nagy-Eged hegytetőn lévő kilátó, egyéb idegenforgalmi létesítményéhez szükséges közhasználatú parkoló a hegylábnál közterületen, vagy különleges idegenforgalmi övezetben, közjóléti erdő övezetben biztosítandó.

(5) Az Lke jelű kertvárosias építési övezetben

a) Telkenként legfeljebb 1db főépület és 1db melléképület építhető.

b) Az előkert a vasút menti közterülettel határos telkeknél legalább 10 m.

c) Tömör kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig a gyűjtőúttal, a városi főúttal közös telekhatáron vagy a vasút védősávján belüli telekhatáron létesíthető.

(6) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató övezetben:

a) A terepszint alatti beépítés összességében elérheti a telek területének 60%-át a minimális zöldfelületi arány biztosítása mellett.

b) Építési határvonallal átmetszett épület megtartható, az építési helyen belül bővíthető

c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület" jelöléssel ellátott teleksávon háromszintű növényállomány telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.

d) [1]

(7) A Gip jelű gazdasági ipari építési övezetben:

a) A kialakult ipari gazdasági területen a köz- és magánutak szélessége nem csökkenthető. Az utak területe parkolás és tárolás céljára nem szűkíthető.

b) A zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a telekre tehergépjárművel történő bejutás feltételei biztosítottak maradjanak. A legalább 4,5 m széles épületek közötti hézag a keleti vagy nyugati oldalsó telekhatár mentén biztosítandó.

(8) A KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület

a) alatt tervezett közúti átjáró minimális szélességének kialakítása során közúti, kerékpáros és gyalogosforgalom számára is területi szélességet kell biztosítani.

b) A meglévő vasúti szintbeli kereszteződés megtartható, átépítése szükséges, új vasúti szintbeli átjáró csak az üzemeltető hozzájárulásával, jelzőlámpás biztosítás mellett alakítható ki.

c) Vasúti megállóhely parkolási igénye a megállóhely közelében (500 méteres körzeten belül) biztosítandó, közterület alakítási terv alapján.

(9) Az Ek/Sz-2-4,5-1 ha jelű övezetben

a) öko-turisztikai szabadidő központ alakítható ki,

b) központi épülete és a hozzá kacsolódó parkoló kizárólag a szabályozási terven megjelölt építési helyen belül helyezhető el.

c) legfeljebb 3 db max. 50 m^2 alapterületű épület, vagy lábakon álló tető, üzemviteli épület helyezhető el a tájképvédelmi és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével.

ca) A frissen telepített szőlőültetvény helyén nem létesíthetők építmények.

cb) A Natura 2000 területeken, magterületen ökológiai folyosóban és mindezek határa menti 50,0 m széles területsávban épület, a terep felszínéből kiemelkedő melléképítmény nem helyezhető el.

d) Az övezetben legfeljebb 200 férőhelyes parkoló alakítható ki.

(10) Általános mezőgazdasági övezet beépíthetősége:

a) a Donát dűlőben birtokközpont nem alakítható ki. Épület és a felszínen megjelenő 1,0 m magasságot meghaladó melléképítmény a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhető el.

[1] Hatályon kívül helyezte: 16/2019.(VI.28.) önk. rendelet

b) „Nagy-Eged" délkeleti lejtőjén és a „Kis-Egeden": a 2504 j. összekötő út telekhatárától mérten „Nagy-Eged-dűlőben" legfeljebb 150 m-es sávban, a „Kerékkötő dűlőben" a szabályozási terven jelöltek szerint 100-150 m-es sávban, a szabályozási terven feltüntetett „építési hely szempontjából figyelembe vehető terület"-en lehet elhelyezni épületet és a felszínen megjelenő 1,0 m magasságot meghaladó melléképítményt, továbbá kialakítani birtokközpontot.

c) A „Kis-Eged" dűlőben, a „Mezey öreg" és a „Mezey alsó" dűlőkben épület és a felszínen megjelenő 1,0 m magasságot meghaladó melléképítmény csak a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhető el.

Felnémet

71. §

(1) Az **Lk1-Bervai ltp** jelű övezet tömbtelkes - úszótelkes beépítésű terület. Az övezetre vonatkozó részletes előírások a következők:[1]

a) [2]

b) Az övezetben új épület nem helyezhető el.

c) [3]

d) A kialakult összefüggő zöldfelületek nem építhetők be, területüket közkert-szerűen kell fenntartani. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.

e) A lakásoknak és közös helyiségeknek a lakhatással nem összefüggő célra való használata csak abban az esetben engedélyezhető, ha ez a meglévő lakások használatát nem zavarja (pl. jelentős ügyfélforgalom, zaj, szemét), és a tevékenység folytatásához jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.

(2) Az **Lk2-k** jelű kertövezetbe tartozó pásztorvölgyi telkeken, a telkeken áthaladó csapadékvíz-elvezető árok megtartandó, nem szüntethető meg. A kertövezet telekhatáron és telken belüli szeparálása, lezárása lábazat nélküli 90 %-ban átlátható drótfonattal és sövény telepítésével teremthető meg.

(3)[4] Felnémet városrész területén **Lke/SZ…..** jelű övezetbe sorolt, de kialakult állapot szerint oldalhatáron álló beépítésbe tartozó, 20,0 m-nél keskenyebb telkeken álló épületek a kialakult állapot szerint bővíthetők, a kialakult állapot szerint a telek oldalhatárán építhetők újjá.

Felsőváros

72. §

(1) A Felsőváros telepszerű beépítésű úszótelkei növelhetők a szabályozási terven jelölt építési helyek körül, valamint a szükséges mértékig a meglévő beépüléshez kapcsolódóan új lift létesítése érdekében.

(2) Az **Zkk** jelű övezetben, a szabályozási terven jelölt helyen kialakítható dombgarázs földtakarása minimálisan fél méter humuszos talajból kell, hogy álljon, amit legalább kétszintes (gyep és cserje) növényállománnyal szükséges beültetni.

(3) [5]A városrész területén meglévő trafó épület felújítható és a megfelelő kapacitásigények biztosítása érdekében bővíthető, az adott építési övezetben meghatározott paraméterek által meghatározott kereteken belül.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 7/2022. (II.25.) önk. rendelet

Hajdúhegy [1]

73. §

(1) A Hajdúhegy városrész északi irányú bővítésének kertvárosias lakóterületén:

a) A területhasználati váltást lehetővé tevő új telekszerkezet kialakítása – az önkormányzat és a telkek tulajdonosai, illetve a terület fejlesztésében érdekeltek által megkötött településrendezési szerződés megkötését követően – hagyható jóvá.

b) Az övezet építési telkein az építési tevékenység csak a településrendezési szerződésben foglaltak teljesítését követően kezdhető meg. Az építési telek beépítésének feltétele a telkeket kiszolgáló útszakaszok kiépítése legalább az útalap mértékéig és az igénybe venni kívánt telkekig.

c) [2]

(2) A Hajdúhegy városrész északi irányú bővítésének ütemezett megvalósítása esetén a közművek a teljes kiépítés részeként, a végleges állapotnak megfelelően épüljenek ki. A vízvezeték-hálózat megépítése során a tervezendő víztározó medencével történő későbbi összekötés lehetőségét is figyelembe kell venni.

(3) [3]A Bercsényi utca északi végéről nyíló **Ln/SZ-25-18,0-10000** jelű nagyvárosias lakóterületen

a) lakórendeltetést biztosító meglévő épületen kívül a gépkocsitárolás, lakórendeltetést kiegészítő tároló építmények létesíthetők,

b) a gépjármű tárolók más rendeltetésre át nem alakíthatók,

c) a meglévő lakóházon kívül további lakóépület nem építhető,

d) a telek felszíni beépítési mértéke 25% lehet, a felszí alatti 30%-ig terjedhet, amennyiben a terepszint alatt csak a gépkocsitárolás és az üzemviteli gépészeti berendezések céljára készül az építmény.

e) a 18,0 m épületmagasság csak a lakóházra vonatkozik, az egyéb építmények magassága legfeljebb 3,5 m lehet, ez alól kivételt képeznek a kétszintes gépjármű-tárolók esetei, melyek legfeljebb 5,5 m épületmagasságig építhetők,

f) a kötelező zöldfelületi arány 60% kell, hogy legyen, amelyen belül játszó, pihenő és sport rendeltetés építményei építhetők.

(4) [4]A városrész kialakult beépítésű területén az **Lk1/…** jelű lakóövezetekben

a) a telek alapterülete ahányszor egész számot jelentően nagyobb a kialakítható legkisebb telek alapterületénél, annyi főépület helyezhető el rajta,

b) a főrendeltetésű épületek számával megegyező, a fő rendeltetést kiegészítő melléképület helyezhető el,

c) kettőnél több önálló rendeltetést befogadó, kettőnél több lakással rendelkező telken, ha a gépkocsi tárolás nem a főépületen belül történik sorgarázs a közterület felé nem nyitható,.

d) ha a főépületen belüli a gépkocsi tárolás a közterületre legfeljebb két kocsibehajtó nyitható,

(5) [5]Egyes **Lk1/Z-…**jelű építési övezetben Hajdúhegy városrészen a legnagyobb beépítettség meghatározásánál értéktöbbletet lehet alkalmazni az alábbiak szerint:

a) A paramétertáblázat „C” jelű oszlopában a „+10*” jelöléssel ellátott beépítési többletérték a zártsorú beépítésű saroktelek esetén, kizárólag a zártsorúság biztosítása érdekében igénybe vehető.

b) A paramétertáblázat „C” jelű oszlopában a „+10*/15*”jelöléssel ellátott beépítési többletértékek a zártsorú beépítésű és a 300 m^2 alapterületet el nem érő telek esetén a

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

beépítési mérték 10%-kal, saroktelek esetén a beépítési mérték 15%-kal emelhető meg, ha többletérték igénybevétele a zártsorúság kialakítása érdekében történik.

c) A kötelező zöldfelületet az igénybe vehető többletérték alkalmazása esetén a megengedett beépítési mértéken kívül visszamaradó telekterület felén kell kialakítani.

(6) [1]A lakóutcákban

a) csak a közterület közhasználatát is biztosító növénytelepítést lehet a lakótelkek előtt kialakítani,

b) a telkek bejárati szintje és az útkorona szintje közötti különbség a közterületen csak rámpával küzdhető le, az oldalhatárról szomszédos telkeken kialakult tereplejtéssel megegyezően.

(7) [2]A Hétvezér utca és a Fejedelem utca menti telkeken az **Lk1/Z-60-5,5-300** jelű övezetben a zársorú, vagy a hézagosan zársorú beépítés a melléképületek elhelyezhetősége érdekében is alkalmazható

(8) [3]A **Gksz/O-50-7,5-1500** jelű övezetben a Mester utca környezetében

a) a borászattal összefüggő rendeltetés megengedett,

b) terepszint alatti építmény önállóan is elérheti a telek felszíni beépítési mértékét, a kötelezően biztosítandó 20 %-os zöldfelületi arány kialakítása mellett,

c) terepszint alatti önálló építményt csak gépjárműtárolásra, vagy bortárolásra, borászati vendéglátásra lehet kialakítani.

d) a Mester utcára nyíló telkek hátsó telekhatárán „hézagosan zárt sorúan" kialakult beépítés során a lejtőirányból érkező csapadékvizek, esetleges rétegvizek továbbvezetését biztosítani kell.

Hatvani hóstya

74. §

(1) Az Eger Hotel és az Érsekkert közötti zöldfelületet megszüntetni, méretét csökkenteni, terepfelszínen építményt elhelyezni, nem lehet. A zöldfelületen csak a terepszint alatti létesítmények feljáratai, valamint kertberendezési tárgyak helyezhetők el.

(2) A Széna tér északi térfalán feltüntetett építési helyen létesülő önálló épület közműkiszolgálása csak a Koszorú utca felől létesíthető. A beépítés során figyelemmel kell lenni a Széna téri alápincézettségre. Kerítésépítés és térfal-képzés a pincejáratokkal érintett terület felett csak 90 %-ban áttört felületű kerítéssel történhet, kerítéslábazat nem építhető. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet. Térfal-képzésre nem alkalmazható nagy lombkoronát növelő, karógyökerű növényzet.

(3) A 4-es iskola **Vk/Z-35-9,0-5000** jelű övezetében:

a) Az oktatási létesítmények épületei bővíthetők, újjáépíthetők eredeti helyükön és a szabályozási terven jelölt építési helyen.

b) A „zöldtetős dombház" magassága az eredeti terephez képest legfeljebb 2 m lehet a Trinitárius templom és a Forrás Kulturális Központ hátsó (északi) homlokzati síkjához igazodó mélységig, a szabályozási terven rögzítettek szerint.

c) A tornaudvar ½ szint (1,5 m) magasságig megemelhető terepszint alatti gépkocsi-tároló létesítése esetén.

(4) A Koszorú utca - Borház sor közötti **Kkpi/1** jelű különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központ övezetben a meglévő kialakult domborzat nem változtatható meg, támfallépcső magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Meglévő pinceszellőzők nem szüntethetők meg. Az övezetben 90 %-os állandó zöldfelületi fedettség biztosítandó. A telkek felosztásánál a terület alatt húzódó pince – borház telekszerkezetéhez kell igazodni. Kerítés nem építhető, lehatárolás

[1] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

sövénnyel képzendő. A közterületi határon a sövény magassága legfeljebb 1,2 m lehet, a kilátást, átlátást nem akadályozhatja.

(4/A) A **Kpi/SZ-90-4,5-Ú** jelű úszótelkes pincés övezetben az úszótelkekre a pincelejáratok elé borház építhető 90 %-os beépítettséggel. A borház nem érhet telekhatártól telekhatárig, mindkét oldalon csurgó távolságnyi oldalkert tartandó a pince fölötti zöldfelület megközelítésére és a csapadékvizek elvezetésére. Tűzfal jellegű (álló vagy csüngő eresznél is) harántfal képzés esetén az oldalkert, vagyis a csurgó távolság 0,6 m – 2,5 m között változhat. Homlokzatosított harántfal képzés esetén a borházak közötti telekhatártól független távolság az épületmagassággal megegyező, de legalább 3,0 m.[1]

(5) A **Vk-IM/…** jelű Intermodális csomópont övezetére vonatkozó általános előírások:

a) az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
   aa) irodaház,
   ab) [2]közösségi kulturális szórakoztató rendeltetés, valamint az olyan rendeltetési egység, melyet a buszpályaudvari közlekedési alapfunkció nem zavar,
   ac) konferencia-központ és ahhoz kapcsolódó kiállítási épület,
   ad) legfeljebb 3.000 m^2 bruttó szintterületű önálló kereskedelmi rendeltetési egységet magában foglaló épület,
   ae) szállás jellegű épület,
   af) sportépítmény,
   ag) parkolóház,
   ah) mélygarázs.

b) Az övezet területén nem létesíthetők:
   ba) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
   bb) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
   bc) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
   bd) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
   be) sorgarázs,
   bf) hulladékudvar.

c) A szabályozási terven lehatárolt, zöldfelületként kialakítandó területeket közcélú zöldfelületként kell kialakítani KAT alapján. A minimális zöldfelület kialakítása érdekében tetőkert is létrehozható.

d) Az intermodális csomópont területe az előírt űrszelvény megtartásával – a szabályozási tervben meghatározott módon – részlegesen vagy teljes egészében lefedhető.

e) [3]

f) [4]

g) [5]

h) [6] [7]

(6) A **Vk-IM** övezetekre vonatkozó sajátos előírások

a) [8]

b) Az intermodális csomópont keleti és nyugati oldala között, a városi funkciójú területek a vasúti peronok és az autóbusz indító helyek feltárására akadálymentes közlekedést biztosító gyalogos kapcsolatot kell kialakítani.

[1] Megállapította: 40/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[2] Módosította 14/2021.(VI.11.) önk rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte 14/2021.(VI.11.) önk rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte 14/2021.(VI.11.) önk rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte 14/2021.(VI.11.) önk rendelet
[6] Megállapította: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte 14/2021.(VI.11.) önk rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte 14/2021.(VI.11.) önk rendelet

c) Az intermodális csomópont területén elhelyezendő új transzformátorokat a szakhatóságok, az üzemeltetők által meghatározott helyeken, de épületben, közterületről közvetlenül megközelíthetően kell elhelyezni.

d) Közműlégvezeték nem létesíthető.

e) [1]A területen az építési engedély feltételeként előírt bontással érintett épületet, épületrészt az érintett terület tényleges igénybevételéig - adott esetben az érintett területen létesülő építmény használatbavételéig - kell lebontani. A távlatban bontással érintett épület(rész) nem bővíthető, de az állagmegóvás érdekében lehet korszerűsíteni és átépíteni.

K2-es jelű út és környéke

75. §

(1) Kötelező telket alakítani a Kőlyuktetői pincés területen a kialakult pincebejáratokhoz kapcsolódó borház építése esetén, ha a pincebejárat közterületről nyílik.

a) Új borház építése esetén a kialakult közterületi pincebejárathoz kell igazodni.

b) A meglévő közterületen kialakított pince-bejárókon kívül új pincebejárat nem hozható létre.

c) A meglévő pincék homlokzati falának átépítése, felújítása nem eredményezheti a közterület csökkentését, kivéve, ha azt a szabályozási terv jelöli.

d) A **Kpi/z-0-4,5-K** jelű övezet pincebejáratai felett a felszínen megjelenő helyiséget tartalmazó borházépítmény, vagy kizárólagos használatú bekerített területrész csak a megfelelő telekalakítással együtt jöhet létre.

(2) A Kőlyuktetői pincék telkeit épített kerítéssel körül venni nem lehet, kivéve az építési övezeti előírásokban foglalt eseteket.

(3) [2]

(4) [3]

(5) A **Gksz…** övezetekben:

a) [4]

b) [5]

c) a kerítés és a támfalépítés szabályai:

ca) 80 cm-nél magasabb kerítés csak a telekhatárokon építhető,

cb) [6]

cc) [7]

cd) [8]

ce) a támfal látszó magassága legfeljebb 2,5 m lehet, ha magasabb támfal építése szükséges, akkor minimum 1 m széles növénytelepítésre alkalmas lépcsőzéssel alakítandó ki.

d) Ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m^2-t a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz tározóról kell gondoskodni.

e) Az övezeten kívül keletkezett bármilyen hulladék az övezet területén nem gyűjthető, nem tárolható.

(6) A **Gksz/SZ-35-12,0-5000** jelű építési övezetekben:

a) Bevásárló központ, üzletház és idegenforgalmi szolgáltatás épületei építhetők.

b) [9]

[1] Megállapította: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

c) [1]

d) Az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 13,0 m-es magasságot.

e) A terepfelszínen megengedett 35 %-os beépítési mérték a terepfelszín alatt 10 %-os mértékkel meghaladható.

f) Az építés feltétele a terület vízrendezésének megoldása, valamint a teljes közműkiszolgálás biztosítása.

(7) A 0777 hrsz-ú út menti **Gksz/O -35-7,5-2000** jelű övezetben:

a) az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 8,0 m-es magasságot,

b) a terepfelszín alatt és felett azonos beépítési mértékkel lehet építeni.

(8) A 0777 hrsz-ú út menti **Gksz/SZ -30-7,5-4000** jelű övezetben:

a) a szőlőfeldolgozás, a bortárolás, valamint az idegenforgalmi szolgáltatás építményei létesíthetők,

b) [2]

c) az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 8,0 m-es magasságot,

d) a terepfelszín alatt és felett azonos beépítési mértékkel lehet építeni,

e) az építés feltétele a telek megközelítését biztosító út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása, a terület vízrendezésének megoldása, valamint a részleges közműkiszolgálás biztosítása, (a közüzemi villamos energia szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás, a közterületi és telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása).

(9) Az (7)-(8) bekezdésben szereplő **Gksz/…** övezetekben:

a) [3]

b) [4]

c) a kerítés és a támfalépítés szabályai:

ca) 80 cm-nél magasabb kerítés csak a telekhatárokon építhető,

cb) [5]

cc) [6]

cd) [7]

ce) a támfal látszó magassága legfeljebb 2,5 m lehet, ha magasabb támfal építése szükséges, akkor minimum 1 m széles növénytelepítésre alkalmas lépcsőzéssel alakítandó ki,

d) ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m^2-t a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz tározóról gondoskodni kell,

e) az övezeteken kívül keletkezett bármilyen hulladék az övezetek területén nem gyűjthető, nem tárolható.

(10) A **Gip/bt** jelű borászati gazdasági övezetben kizárólag bortárolás és szőlőfeldolgozás építményei létesíthetők, valamint az élelmiszeripari tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolását lehet a területen megoldani a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.

a) Az építési övezetben épület nem építhető.

b) Az építmények a szabályozási terven jelölt „bortechnológiai építmények sávjában" állíthatók fel. A bortechnológiai építmények elhelyezésére legfeljebb a telekterület 45 %-a vehető igénybe.

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

c) A hátsókert 3,0 m-es sávjában a borászati üzemi építmények csak akkor helyezhetők el, ha az érintett szakaszon a csapadékvíz levezető árok vízjogi létesítési engedély alapján zártszelvénybe kerül. Amennyiben az árok jelenlegi kialakult állapota marad meg, a szabadtéri krómacél bortartályok és technológiai építményeik csak úgy helyezhetők el, hogy biztosított maradjon a csapadékvíz levezető árok hátsókerti telekhatár menti karbantartó sávja.

d) A tartályok legmagasabb pontja kialakult esetben sem haladhatja meg a kiszolgáló út szintjéhez mérten a 6,5 m-t. Új tartályok elhelyezése esetén az új tartályok legmagasabb pontja nem haladhatja meg a kiszolgáló út szintjéhez mérten a 4,5 m-t, a magasabb tartályok a kiszolgáló úthoz képest süllyesztetten állítandók fel.

e) [1]

(11) A **Kkpi/SZ-10*-4,5-200** jelű és a **Kkpi/SZ-10*-4,5-400** jelű pincés övezetekben (lásd a magyarázó ábrát):

a) a kiszolgáló út mentén az útburkolat szintjéig feltöltendő az övezet minimum 6,0, maximum 8,0 m-es területsávja,

b) [2]a területsáv a kerti építmények sávja, ahol épület nem, csak terepszint alatti építmény és kerti építmények helyezhetők el,

ba) a kerti építmények sávjában, a telek legfeljebb 10 %-án lehet létesíteni idegenforgalmat, rekreációt szolgáló kerti építményeket (pl. esőtetőt, pergolát, egyéb kerti építményt - kivéve: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, húsfüstölő, jégverem),

bb) a bortárolás technológiai építményeit, (pl. álló acél bortartályok), a 10 %-ba beszámítandó a tetővel fedett kerti építmény, valamint az 1,0 m magasságot meghaladó, teret elfoglaló technológiai berendezés, pl. a bortartály vízszintes vetülete.

c) [3]Lábakon álló tetőépítmény egy tömegben a telekterület minden 400 m^2-e után legfeljebb 40 m^2 alapterületen, legfeljebb 30°-os tetőhajlásszöggel létesülhet.

d) A terepfelszíni építményeken kívül közterület alá nyúló pince nem létesíthető, de az övezet telkéről nyíló kialakult pince megszüntetendő, tömedékelendő a kiszolgáló út teherbírása biztonsága érdekében.

e) Az övezetben a meglévő pincékhez a felszínen megjelenő borház nem létesíthető, de a szabályozási terven jelölt kerti építmények 8,0 m-es sávjában, a terepszint alatt borházhelyiség kialakítható, oly módon, hogy a szomszédos telekhatárokat 1 m-re, a közterületet legfeljebb 2,0 m-re közelítheti meg,

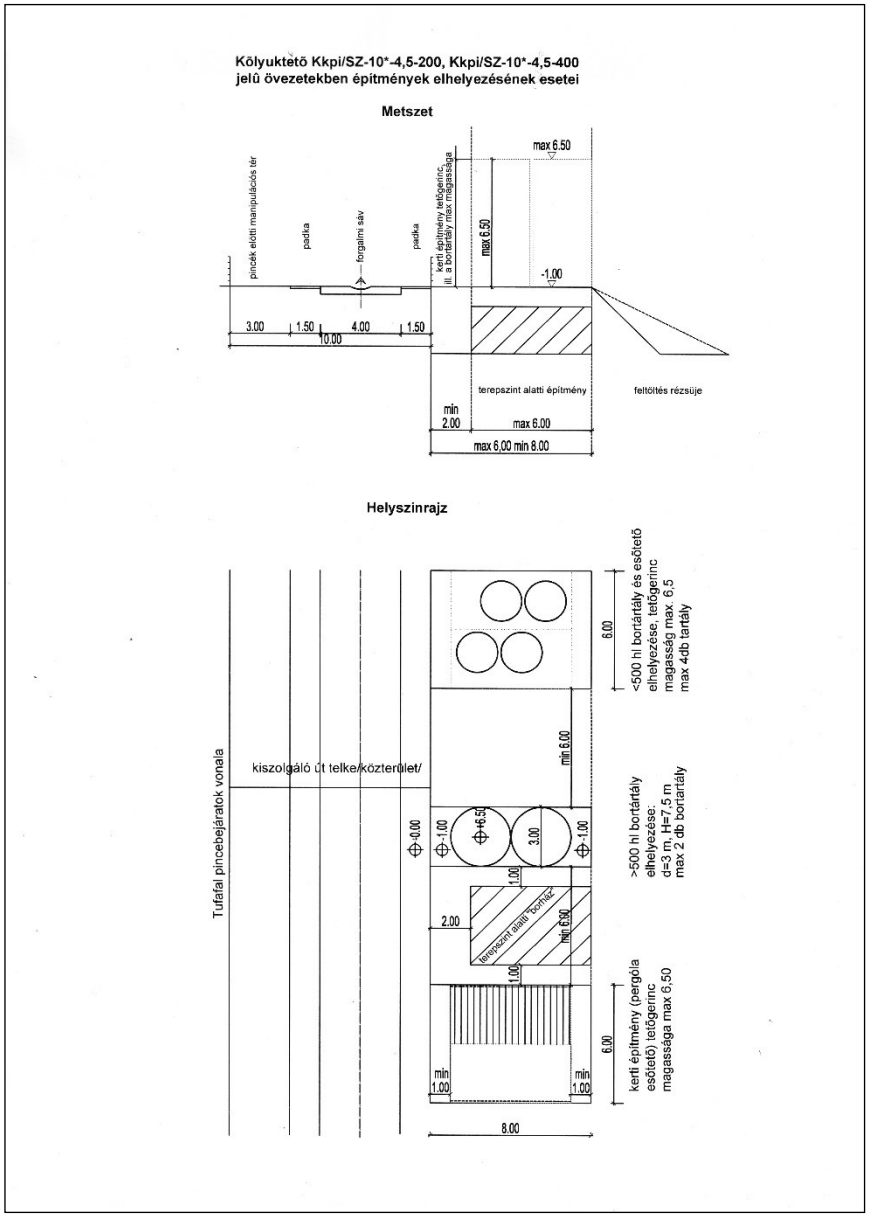
f) A pincével nem rendelkező telken is létesíthető terepszint alatti beépítés a kerti építmények sávjában a szomszédos telekhatároktól 1 m-re, a közterületi telekhatártól 2,0 m-re, oly módon, hogy a telket kiszolgáló út burkolati szintje fölé nem emelkedhet a terepszint alatti építmény,

fa) a feltöltött teleksávon belül kell megoldani a feltöltésen túli kertrész megközelítését is,

fb) kizárólag a kerti építmények sávja szolgál a borászati üzemi építmények - az acél bortartályok- elhelyezésére is, melyek magassága, ha meghaladja a 6,5 m-t, akkor süllyeszteni kell a kiszolgáló utca szintjéhez képest,

g) magyarázó ábra a leírtak értelmezésére:

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet



(12) [1]

Károlyváros [2]

75/A. §

(1) A Bem tábornok utca déli oldalán, párhuzamos leállással intézményi parkoló alakítható ki közterületen, a szabályozási terven jelöltek szerint, a meglévő fásítást figyelembe vevő kiosztással.

(2) A Mindszenty Gedeon utca és a Bem tábornok utca közötti tömbbelső feltárását és ingatlan kiszolgálását végfordulóval ellátott magánút biztosítja.

a) A magánút kialakult telekszélessége nem csökkenthető. Az úthoz kapcsolódóan az építési telkek előkertjében az intézményt szolgálóan parkoló kialakítható. A magánút kiemelt szegélyének fordulási sugara 12,0 m-ről 6,0 m-re csökkenthető.

b) A tömbbelsőben telekhatáron új kerítés nem építhető.

c) A szabályozási terven kijelölt KÖu-7 jelű övezet a tömbbelső intézményeinek központi parkoló övezete.

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 31/2020.(VII.31.) önk. rendelet

(3) A Vi/SZ-30-12-1000 jelű építési övezetben az épületek közötti távolság, a telekhatár elhelyezkedésétől függetlenül, 12,0 m-nél kisebb nem lehet.

Lajosváros-kelet

76. §

(1) Lajosvárosban a Kazinczy és a Nagy László utca mentén kialakult aprótelkes csoportházas beépítésű területen melléképület nem létesíthető.

(2) [1]

(3) [2]A Faiskola utca felőli telekhatáron, és az utca és a vasútvonal között a szabályozási terven feltüntetett sávokban háromszintes növényállomány telepítendő.

Lajosváros-nyugat [3]

76/A. §

(1) [4] Oldalhatáron álló beépítésként értelmezhető a közös oldalhatáron álló beépítés, vagyis az ikres beépítés esete. Ha a közös határra történő építés teljes mértékben megszűnik oldalkertként a tényleges épületmagasságot, de legalább 5,0 métert kell szabadon megtartani. A beépítési módra vonatkozó rendelkezéssel szemben az ikres építési helyhez és épület-elhelyezéshez tartozó oldalkerti előírás, a legalább 3,75 m-es oldalkert a közös oldalsó telekhatárra történő építésnél, vagyis az ikres beépítési mód megőrzésénél áll fenn.

(2) A kisvárosias és a kertvárosias építési övezetekbe tartozó lakótelkek esetében a hátsókert irányában a 35,0 méteres hosszat el nem érő telkeknél a hátsókert „0" értéket vehet a telekhatárokon szomszédos telkek beépítésének figyelembe vétele mellett.

(3) A városrész területén a gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi használatú telkek beépítése, használatba vétele során keletkező csapadékvizeket vízvisszatartással a lehető legnagyobb mértékben helyben kell tartani, tárolással, szikkasztással azok tovább haladó mennyiségét csökkenteni, megakadályozni szükséges.

(4) A Galagonyás u. északi oldali, Csordás u. Attila u. Nyitrai u. Körmöcbánya u. Eperjesi u. Rozsnyói u., Szénáskert u. és Tátrai u. menti lakótelkeken,

a) [5] ha az utcafronton 15,0 m-nél keskenyebb a telek szélessége zártsorú, zártsorúsodó beépítés is megvalósulhat a telepítési távolságok figyelembe vételével.

b) az előkert nélküli esetekben az utcafronti telekhatártól számított 12,0 méteres sávban, az előkerttel rendelkező utcaszakaszon a jellemző előkert felőli építési határvonaltól számított 12,0 méteres sávban lehet a zártsorú, zárt jellegű beépítést alkalmazni.

c) zártsorú, zártsorúsodó beépítés esetén a 27. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) [6]

(6) Az **Ln/…** jelű nagyvárosias lakótelken:

a) a lakóházakon kívül a meglévő sorgarázsok újabb garázsegységekkel kiegészíthetők, de újabb sorgarázsok nem létesíthetők,

b) [7] a telekhatáron épített kerítés nem létesíthető.

(7) [8] Az **Lk1/…** jelű kisvárosias lakóterület építési övezetekben több főépület is elhelyezhető.

---

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 41/2016.(XII.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 7/2018.(II.23.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 7/2022.(II.25.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

(8) A városrész gazdasági területein, új beépítést megvalósítani, mezőgazdasági üzemi területet hasznosítani csak a szabályozási terven jelölt gyűjtő utak közúttá alakítása, illetve kiépítése esetén lehet, kivéve, ha az új beépítés közlekedési hatástanulmányban igazoltan nem képez jelentős forgalmi változást.

(9) A **Vi/SZ-30-9,0-6000** jelű övezetben a Vincelléri iskola utca és az Ifjúság utca sarkán lévő 8998 hrsz.-ú telken a meglévő épületállomány és a terület újrahasznosítása során legalább a telek déli határán lévő kerítés, teherforgalommal érintett szakaszát fokozatosan tömör formában szükséges átépíteni és zöldnövényzettel befuttatva, zöldfalként kialakítani.

(10) [1] Gazdasági terület és lakóterület határán elhelyezkedő telkek közös telekhatárán, valamint a gazdasági területek olyan közterületi határán, mellyel szemközt lakótelkek találhatók legalább 2,0 m magasságig tömör kerítés építése szükséges.

(11) A temető fejlesztési területén a gyűjtőút felőli telekhatáron legalább 2,0 m magas tömör kerítés építendő és a szabályozási terven jelöltek szerinti zöldfelület alakítandó ki. A temető bővítésével egyidejűen a szabályozási terven jelöltek szerinti parkolók fokozatosan kiépítendők.

(12)[2] A Levéltár új közterületi telekhatárain épített tömör kerítés nem létesíthető. A parkolási igény 100%-ban a meglévő és a kiszabályozás révén létrejövő közterületeken biztosítandó.

(13)[3] A Szt. Lajos Plébánia és lakópark telkén (9436 hrsz.):

a) telekhatártól függetlenül az épületek tényleges megvalósult homlokzatmagasságát kell az épületek között tartani telepítési távolságként, tűztávolságként és nem az építési övezetre meghatározott épületmagasságot.

b) A szabályozási terven közhasználat előtt megnyitott teleksávként jelölt, 643 m^2 nagyságú terület közforgalom számára történő átadása esetén a közfunkciókhoz (kereskedelmi, szolgáltató funkciókhoz, közösségi terekhez) kapcsolódó teljes parkolási igény, valamint a lakófunkcióhoz kapcsolódó parkolási igény maximum 20%-a a határoló közterületeken is létrehozható.

(14)[4] A Gksz-SZ-35-7,5-3000 jelű építési övezet esetében a 45. § előírásai azzal a feltétellel alkalmazhatók, hogy az építési övezet területén csak olyan rendeltetés helyezhető el, melynek kialakítása és folytatása a szomszédos meglévő K-Mü jelű építési övezetek területein folytatott tevékenységek végzésére nem jelentenek korlátozó hatást.

Maklári hóstya

77. §

(1) A **Lk2/Z-40-7,5-500/250** jelű övezetben:

a) a tömbbelsőben, a Maklári úti telekvégekkel közvetlenül határos telekvégeknél építési helyre épület csak telekosztási terv alapján helyezhető el. A telekosztás megléte, a településrendezési szerződés szerinti infrastrukturális hálózat megléte keletkeztet építési jogot.

b) A 100-120 m mély telkek megosztása nélkül legfeljebb 2 db épület helyezhető el a Kertész utcai utcafronti 35 m-es és a terven jelölt Kertész út felőli építési helyen.

(2) [5]

(3) [6]

(4) A közterület, vagy közút alakítása érdekében építési tilalom jegyzendő be az alábbi telkekre vonatkozóan: 5948 hrsz, 5949 hrsz, 6094 hrsz.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[3] Megállapította: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 32/2025.(XI.27.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 18/2019.(VIII.29.) önk. rendelet

(5) [1]Az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont beruházás megvalósításának helyszíneként megjelölt, kisajátítással érintett ingatlanok: 6426/1 hrsz, 6430/1 hrsz, 6439 hrsz, 6440 hrsz, 6441 hrsz, 6442 hrsz, 6445/2 hrsz, 6447/3 hrsz, 6447/4 hrsz, 6447/5 hrsz, 6443 hrsz, 6464 hrsz, 6465 hrsz,6468 hrsz, 6469 hrsz, 6470 hrsz, 6471 hrsz, 6472/1 hrsz, 6472/2 hrsz, 6473 hrsz, 6474 hrsz, 6475 hrsz, 6476 hrsz, 6480 hrsz és 6087 hrsz.

(6) [2]Az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont beruházás részét képező építési övezetekben a közösségi rendeltetés megvalósíthatósága érdekében az építési hely zártsorú beépítési módnál a teljes telekterületet lefedi. A közösségi rendeltetésű épületekre épületszélességi, épület mélységi korlátozás nincsen.

Rác hóstya

78. §

(1) Rác hóstya területén, a Verőszala utca menti **Lk3/Z-60-5,0-250** jelű építési övezetben:

a) A mélyfekvésű telkek hátsó telekhatára a szabályozási terven jelöl övezeti határhoz igazodóan alakítható. A hátsó telekhatár vonalában a szintkülönbség miatt szükségessé váló támfal megépítésekor, a támfal tetején a leesést, balesetet megakadályozó korlátról gondoskodni kell. A támfal építésével egyidejűen a talaj és rétegvizek továbbvezetéséről, a támfal felett összegyűlő csapadékvizek elterelésérőI gondoskodni kell, a támfal állékonyságának érdekében.

b) Az **Lk3/…** jelű építési övezetben megengedett rendeltetéseken túl elhelyezhető még oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális célú épület is, továbbá önálló sorgarázs, ha az előírások szerint elhelyezendő gépjárművek parkoló igénye ennek révén biztosítható.

c) [3]

(2) Rác hóstya területén **Lk…, Lke…, Vt… és Kpi/…** jelű építési övezetekben:

a) ha a telek közterületi határtól mért mélysége legfeljebb 25,0 m, az építési hely a hátsó telekhatárig érhet, a hátsókert mélysége 0,0 m, kivéve,

b) ha a telek hátsó telekhatára vízfolyás, árok telekhatárával közös, ez esetben legalább a 3 m széles karbantartó sáv hátsókertként megtartandó,

c) ha a telek mélysége 25-40 m közötti, akkor – a szabályozási terv ellenkező rendelkezése hiányában – hátsókertként az övezetben meghatározott épületmagasság értéke tartandó meg.

(3) [4]

(4) [5]

(5) [6]

(6) Pince, illetve pincéhez kapcsolódó pinceelőtér, borház:

a) Rác hóstya Verőszala utca egyéb pincével rendelkező telkein a pinceelőtér, illetve borházépület, valamint a telek területe csak a lakófunkció zavarásának kizárása mellett használható gépjárműtárolásra, gazdasági rendeltetésre.

b) A meglévő és megtartható kétszintes sorgarázsok kivételével kétszintes épületként megjelenő új sorgarázs nem létesíthető a Rác hóstya területén.

(7) Rác hóstya területén a **Vt/Z-50-5,0-250** jelű építési övezetben:

a) A Verőszala utcában

[1] Megállapította: 25/2017.(IX.28.) önk. rendelet
[2] Megállapította: 6/2019.(II.22.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 2/2019.(II.01.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

aa) az építési telkek terepbevágással alakíthatók ki, mely során a talaj és rétegvizek, valamint a csapadékvizek elterelésérőI, továbbvezetéséről a támfalépítéssel egyidejűen gondoskodni kell,

ab) a kialakuló telkeken épülő ház elsődleges rendeltetése munkahelyteremtő gazdasági tevékenység, szolgáltató-, foglalkoztató ház.

b) Az Árnyékszala utca és a Szala-árok közötti **Vt/..** jelű építési övezetben:

ba) épületet építeni csak a patakmeder rendezését követően lehet,

bb) a telek elsődleges rendeltetése a közösségi használat, melyen lakóépület nem létesíthető.

c) Rác hóstya területén a **Vt/SZ-35-7,5-1200** jelű építési övezetben:

ca) Az új beépítésre szánt területeken a 150 m^2 tetőfelületet meghaladó épület elhelyezése, vagy 150 m^2-t meghaladó burkolt felület kialakítása esetén a csapadékvíz visszatartásról telken belül gondoskodni kell.

cb) Az új beépítésre szánt területeken az épületet építeni csak a nagy-középnyomású gázvezeték mentén kialakítandó kiszolgáló út rendelkezésre állása esetén lehet.

cc) Az övezetben elhelyezhető épület a lakórendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, szállás, lakófunkciót nem zavaró gazdasági, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

cd) [1]

ce) Az új beépítésre szánt területeken a szabályozási terven jelölt közhasználat előtt megnyitandó magánutak kialakítása irányadó, a javasolt telekosztás megvalósításához szükséges. Az utak részleges hosszban való kiépítésével is kiszolgálhatók a nagyobb méretben hasznosuló telkek.

(8) Rác hóstya **Gksz/SZ-40-9,5-5000** jelű építési övezetében:

a) bevásárló központ, üzletház és idegenforgalmi szolgáltatás épületei építhetők, de Rác hóstya gazdasági övezetében kialakuló telkeken előzőeken felül egyéb gazdasági tevékenység céljára is létesíthető épület,

b) [2]

c) [3]

d) az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 13,0 m-es magasságot,

e) a terepfelszínen megengedett 35 %-os beépítési mérték a terepfelszín alatt 10 %-os mértékkel meghaladható,

f) az építés feltétele a terület vízrendezésének megoldása, valamint a teljes közműkiszolgálás biztosítása.

(9) [4] **Lk-g** jelű garázs-övezet Rác hóstya területén a Sugár István u., dr. Kapor Elemér u. és dr Bakó Ferenc u. menti lakópark telkein kialakítható sorgarázsok elhelyezésére szolgál. Az „garázs-övezet"-ben elhelyezkedő épület a telekjogilag hozzátartozó telekhez rendelt építési övezet beépítettségével együtt számítandó. A főépület építési övezetére meghatározott beépítettségi felsőhatár a telek egészére vonatkozóan kell, hogy teljesüljön.

(10) Rác hóstya területén a Verőszala utcában a helyi védelemre jelölt területen található pincék:

a) kizárólag a borászattal kapcsolatos tárolás és munkavégzés, valamint a vendéglátás és az idegenforgalmi szolgáltatás rendeltetései számára használhatók.

b) A **Kpi/Z-90-4,5-K** jelű építési övezetben a Verőszala utca mentén kialakult telekszerkezetnek megfelelő beépítés nem változtatható meg, telekösszevonás esetén az épületek szélessége nem növelhető.

c) [5]

[1] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet

d) Az építési övezethez rendelt, a pinceépület mögötti, (a Kertalja utca menti) terület a pincetelkekhez kapcsolható, de azokon építési tevékenység nem végezhető, csak a pinceszellőzők kialakítását, valamint a pinceépület állékonyságát, a vízelvezetés megoldását biztosító céllal. A területen a pinceszellőzőkön kívüli egyéb technológiai berendezés nem helyezhető el. A terület nem keríthető be, jellemzően zöldfelületként megőrzendő.

(11) Lakótelekhez, vagy egyéb építési telekhez nem kapcsolódó, önálló építésű pince kizárólag bor-, és terménytárolás céljára, illetve egyéb mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan hasznosítható, építhető.

(12) A Rác hóstya területén pince, illetve pincéhez kapcsolódó pinceépület:
a) gépjárműtárolásra, illetve gazdasági célra védett, vagy védelemre javasolt telken nem hasznosítható,
b) Rác hóstya Verőszala utca egyéb pincével rendelkező telkein a pince, illetve pinceépület, valamint a telek területe csak a lakófunkció zavarásának kizárása mellett használható gépjárműtárolásra, gazdasági rendeltetésre.

(13) [1]A pince - borház állattartó épületté nem alakítható.

(14) [2]

(15) Új pinceszellőző kémény a közterülettől, annak közterületi telekhatárára merőlegesen mérten, illetve meglévő pinceszellőzőtől csak minimum 10 m távolságban helyezhető el.

(16) [3]

(17) A **Kho/SZ-15-7,5-1 ha** jelű építési övezetben a Rác hóstya területén:
a) a kialakított teraszos tereprendezés megőrzendő, a csapadékvizek gyűjtése, visszatartása, késleltetett továbbvezetése megoldandó, melynek lehetséges formája a szabályozási terven jelölt helyen „természetes medrű felület" kialakítása, megőrzése. A területen infrastruktúra építés és tereprendezés csak az előzőek figyelembe vételével végezhető.
b) Csak olyan tevékenység végezhető, olyan rendeltetés számára építhető építmény, mely a szomszédos egészségügyi rendeltetés, a kórház funkcióját nem zavarja, annak működését nem lehetetleníti el.
c) [4]A terület áttört kerítéssel, vagy legfeljebb 0,6 m magas lábazatos kerítéssel keríthető be. Tömör kerítés legfeljebb szakaszosan létesíthető.

(18) Rác hóstya területén az **Ev-3** jelű övezetben a természetes terepalakulatot feltölteni tilos, a már meglévő teraszos tereprendezés figyelembevételével, a szükséges durva tereprendezés elvégzésével a csapadékvizek gyűjtése, visszatartása, késleltetett továbbvezetése megoldandó.

(19) Az Iskola utca 2360/38 hrsz-ú, **Lk1/SZ-…** jelű övezetbe tartozó telken alakja, területi mérete és elhelyezkedése miatt legfeljebb 30 db lakás építhető, a lakásszám számítási szabályoktól függetlenül.[5]

Sánc

79. §

(1) Sánc területén **Lk**, **Lke**, **Vt** és **Kpi/…** jelű építési övezetekben:
a) ha a telek közterületi határtól mért mélysége legfeljebb 25,0 m, az építési hely a hátsó telekhatárig érhet, a hátsókert mélysége 0,0 m, kivéve, ha a telek hátsó telekhatára vízfolyás, árok telekhatárával közös, ez esetben legalább a karbantartó sáv hátsókertként megtartandó,
b) ha a telek mélysége 25-40 m közötti, akkor – a szabályozási terv ellenkező rendelkezése hiányában – hátsókertként az övezetben meghatározott épületmagasság értéke tartandó meg.

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 6/2018.(II.23.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 25/2016.(VIII.26.) önk. rendelet

(2) A közterület, vagy közút alakítása érdekében építési tilalom jegyzendő be az alábbi telkekre vonatkozóan:

a) közterület növelése révén „visszamaradó” apró telkek: 5596 hrsz; 5597 hrsz.

Szépasszonyvölgy

80. §

(1) A Szépasszonyvölgy területén lévő különleges pinceterületek építési övezetei (Kpi):

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE (szabályozási terv szerint)	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kpi-01a	-	-	-	-	-
Kpi-01b/Z-20/3-4,5-K	Z	20 3	4,5	K	40
Kpi-02/Z-60-4,5-K	Z	60	4,5	K	40
Kpi-03a-Hv	-	-	-	-	-
Kpi-03b-Hv	-	-	-	-	-
Kpi-04a-Hv/Z-80-3,0-25	Z	80	3,0	25	0
Kpi-04b/Z-100-4,5-K	Z	100	4,5	K	0
Kpi-05-Hv/Z-50-3,0-40	Z	50	3,0	40	0
Kpi-06/Z-100/3-4,5-K	Z	100 3	4,5	K	40
Kpi-07-Hv/Z-100/3-3,0-K	Z	100 3	3,0	K	0
Kpi-08-Hv/Z-100-4,5-K	Z	100	4,5	K	0
Kpi-09/SZ-10-4,5-K	SZ	10	4,5	K	60
Kpi-10a/Z-100-K-K	Z	100	K	K	0
Kpi-11a/Z-60-5,5-K	Z	60	5,5	K	40
Kpi-11b-Hv	-	-	-	-	-
Kpi-12-Hv	-	-	-	-	-
Kpi-13-Hv	-	-	-	-	-
Kpi-14-Hv	-	-	-	-	-

(2) A szépasszonyvölgyi különleges pinceterületek szabályai:

a) A területen a környezetet zavaró létesítmény nem építhető, zavaró rendeltetés nem helyezhető el.

b) A 2,0 m-nél magasabb pincefal támfalnak minősül, a természetes anyagba vájt pince anyagában kialakított nyers felületű pincefala is támfalnak minősül.

c) Elő- és oldalkertben a borászattal kapcsolatos technológiai berendezések nem helyezhetők el.

d) Bárminemű építkezés esetén (pl. homlokzat, támfal) amennyiben a területen a városi csapadékcsatorna hálózat kiépült, a csapadékvíz-elvezetési rendszert kötelező rákötni a városi csapadékcsatorna hálózatra.

e) Építmények lejtőláb felőli legnagyobb homlokzatmagassága megegyezik az övezetben előírt legnagyobb értékkel.

f) [1]

g) [2]

(3) **Kpi-01a/Z-0-K-K-K** jelű építési övezet:

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

a) Felszíni terület: kialakult (min: 150 m²) – tovább nem osztható, nem vonható össze.
b) Beépíthetőség: 0 %
c) [1]Max. épületmagasság: a pincefal homlokzati magassága nem növelhető.
d) Előtető: max. 1 m kinyúlással a bejárat felett.[2]
e) [3]

(4) **Kpi-01b/Z-20/3-4,5-K** jelű építési övezet:
a) Felszíni terület: kialakult (min: 300 m²) – tovább nem osztható, nem vonható össze.
b) Építési hely a felszínen: meglévő pincehomlokzatok síkjától a közterület felé mért max. 25 m-en belül, a pince feletti területen az oldalkerttel és a hátsókerttel csökkentett terület.
c) Beépíthetőség: a pince előtti területen max. 20 %, a pince feletti területen max. 3 %.
d) Előkert: min. 20 m.
e) [4]Max. épületmagasság: 4,5 m, max. gerincmagasság 8,0 m.
f) [5]Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
g) [6]
h) [7]Előtető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett, vagy fedett teraszként max. 10 m hosszban és a telek teljes szélességében
i) [8]

(5) **Kpi-02/Z-60-4,5-K** jelű építési övezet:
a) Felszíni terület: kialakult (telekalakítás esetén min: 180 m²)
b) Építési terület a felszínen: a pincefal vonalától mért max. 15 m,
c) Építési terület a felszín alatt: a pince mögött lévő terület alatt, a meghosszabbított telekhatárok közötti területen
d) Beépíthetőség: a pincefal előtti terület max. 60 %-a,
e) [9]Max. épületmagasság: 4,5 m, max. gerincmagasság 8,0 m
f) [10]tetőkialakítás: nyeregtető kontyolás nélkül
g) [11]
h) Előtető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett, vagy fedett teraszként max. 10,0 m hosszban és a telek teljes szélességében[12]
i) [13]

(6) **Kpi-03a-Hv** jelű építési övezet:
a) Beépítési forma: zártsorú utcafronti pincefal felszíni terület nélkül
b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt
c) Beépíthetőség: 0 %
d) [14]Előtető: max. 3,0 m kinyúlással a bejárat felett a közterületi űrszelvény szabadon hagyásával
e) [15]

(7) **Kpi-03b-Hv** jelű építési övezet:
a) Beépítési forma: zártsorú utcafronti pincefal felszíni terület nélkül,
b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt,

[1] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[8] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[9] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[10] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[11] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[12] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[13] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[14] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[15] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

c) Beépíthetőség: 0 %

d) [1]Előtető: max. 1 m kinyúlással a bejárat felett a közterületi űrszelvény szabadon hagyásával

e) [2]

(8) **Kpi-04a-Hv** jelű építési övezet:

a) Felszíni terület: felszíni terület nélkül, vagy telekalakítással a pincefal síkja és a szabályozási vonal között.

b) Beépítési forma: zártsorú

c) Építési terület a felszínen:

ca) Az elő-építményt a pince homlokzatával megegyező szélességűre kell építeni zártsorú kialakítással.

cb) A fedett terasz és téliesített terasz területe együttesen nem haladhatja meg a pince előtti telekterület, vagy elvi telekhatárral határolt terület 80 %-át, melyből a téliesített terasz max. 40 % lehet min. 1,5 m előkert meghagyásával.

d) [3]Max. épületmagasság 3,0 m.

e) Max. gerincmagasság: 4,5 m.

f) Az elő-építményt a pince homlokzat falsíkjától kell indítani. A meglévő pincehomlokzatok falsíkjainak helyzete nem változtathatók meg.

fa) A téliesített terasz hossza max. 3,0 m lehet. A fedett terasz hossza max. 6,0 m lehet.

fb) [4]

g) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt,

h) [5]Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül

i) [6]

(9) **Kpi-4b/Z-100-4,5-K** jelű építési övezet:

a) Beépítési forma: zártsorú

b) Építési terület a felszínen: kialakult

c) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt

d) Beépíthetőség: 100 %

e) [7]Max. épületmagasság: 4,5 m.

f) [8]Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül

g) [9]Előtető: max. 1 m kinyúlással a bejárat felett

h) [10]

(10) **Kpi-05-Hv** jelű építési övezet:

a) Felszíni terület: felszíni terület nélkül, vagy telekalakítással a pincefal síkja és a szabályozási vonal között.

b) Beépítési forma: zártsorú

c) Építési terület a felszínen:

ca) A terület beépíthetőségéhez a pincehatárok folytatásaként telekhatárokat vagy elvi telekhatárokat kell kijelölni.

cb) Az övezetben pincéhez kapcsolódó előtető, fedett terasz és téliesített terasz építhető. Az elő-építményt a pince homlokzatával megegyező szélességűre kell építeni zártsorú kialakítással.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[9] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[10] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

d) Beépíthetőség: A fedett terasz és téliesített terasz területe együttesen nem haladhatja meg a pince előtti telekterület, vagy elvi telekhatárral határolt terület 50 %-át, melyből a téliesített terasz max. 20 % lehet.

da) Az elő-építményt a pince homlokzat falsíkjától kell indítani. A meglévő pincehomlokzatok falsíkjainak helyzete nem változtathatók meg.

db) A téliesített terasz hossza max. 10,0 m lehet. A fedett terasz hossza max. 15,0 m lehet.

e) [1]

f) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt

g) Max. épületmagasság 3,0 m.

h) Max. gerincmagasság: 4,5 m.

i) [2]Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül

j) [3]

(11) **Kpi-06/Z-100/3-4,5-K** jelű építési övezet:

a) Felszíni terület: kialakult – tovább nem osztható, nem összevonható.

b) Beépítési forma: zártsorú

c) Építési terület a felszínen: a pince előtti területen.

d) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt.

e) Beépíthetőség: a pincehomlokzat előtti terület 100 %-a, pincehomlokzat mögötti területen max. 3 %.

f) [4]Max. épületmagasság: 4,5 m.

g) [5]Tetőkialakítás: nyeregtető kontyolás nélkül

h) [6]Előtető: max. 1 m kinyúlással a bejárat felett

i) [7]

(12) **Kpi-07-Hv/Z-100/3-3,0-K** jelű építési övezet:

a) Felszíni terület: kialakult, tovább nem osztható és nem összevonható.

b) Beépítési forma: zártsorú.

c) Építési terület a felszínen: a pince előtti terület.

d) Építési terület a felszín alatt: kialakult, további pincejárat nem építhető.

e) Beépíthetőség: a pincehomlokzat előtti terület 100 %-a, pincehomlokzat mögötti területen max. 3 %.

f) [8]Max. épületmagasság: pincefal homlokzat magasság: 3,0 m

g) Tetőkialakítás: földdel fedett.

h) [9]Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett

i) [10]

(13) **Kpi-08-Hv/Z-100-4,5-K** jelű építési övezet:

a) Felszíni terület: kialakult, tovább nem osztható és nem összevonható.

b) Beépítési forma: zártsorú.

c) Építési terület a felszínen: a pince előtti terület, ill. a pince fölött borház építhető.

d) Építési terület a felszín alatt: kialakult, további pincejárat nem építhető.

e) Beépíthetőség: 100 %.

f) Max. épületmagasság: 4,5 m.

g) [11]Tetőkialakítás: nyeregtető kontyolás nélkül,

---

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[9] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[10] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[11] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

h) [1]Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
i) [2]

(14) **Kpi-09/Sz-10-4,5-K** jelű építési övezet:
a) Felszíni terület: kialakult.
b) Beépítési forma: szabadon álló.
c) Építési terület a felszínen: csak a pince felett, vagy a pince előtt építhető be.
d) Építési terület a felszín alatt: pince a saját telek alatt.
e) Beépíthetőség: 10 %.
f) [3]Max. épületmagasság: 4,5 m.
g) [4]Tetőkialakítás: földdel fedett pince, vagy nyeregtető
h) [5]Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
i) [6]

(15) **Kpi-10a/Z-100-K-K** jelű építési övezet:
a) Felszíni terület: kialakult – tovább nem osztható, nem összevonható.
b) Beépítési forma: zártsorú
c) Építési terület a felszínen: a pince előtti terület a 100 %-ban beépített pincéknél, a pincebejárat fölötti és mögötti terület a telekkel rendelkező, 80 %-ig beépíthető pincéknél.
d) Építési terület a felszín alatt: pince a fölötte lévő idegen telek alatt.
e) Beépíthetőség: kialakult esetben 100 %, nagyobb telekkel rendelkező pincénél legfeljebb 80 %.
f) [7]Max. épületmagasság: pincefal homlokzat magasság: kialakult, bővítés esetén az építménymagasság a zártsorú illeszkedés szabályai szerint határozandó meg.
g) Tetőkialakítás: földdel fedett zöldtető, oromfalas záródású nyeregtető, fél-nyeregtető, lapostető.
h) [8]Előtető: max. 0,9 m kinyúlással a bejárat felett
i) [9]

(16) **Kpi-11a** jelű építési övezet:
a) Felszíni terület: min. 150 m²
b) Beépítési forma: zártsorú.
c) Építési terület a felszínen: a pince előtti terület, a pince fölött borház építhető.
d) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő saját és idegen telek alatt.
e) Beépíthetőség: max. 60 %.
f) [10]Max. épületmagasság: 5,5 m.
g) [11]Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
h) [12]Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
i) [13]

(17) **Kpi-11b-Hv** jelű építési övezet:
a) Beépítési forma: zártsorú utcafronti pincefal.
b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[4] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[5] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[6] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[7] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[8] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[9] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[10] Módosította: 19/2019.(VIII.29.) önk. rendelet
[11] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[12] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[13] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

c) Beépíthetőség: 0 %
d) Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett

(18) **Kpi-12-Hv** jelű építési övezet:
a) Beépítési forma: zártsorú utcafronti pincefal
b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt
c) Beépíthetőség: 0 %
d) [1]Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett

(19) **Kpi-13-Hv** jelű építési övezet:
a) Beépítési forma: zártsorú utcafronti pincefal
b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt
c) Beépíthetőség: 0 %
d) [2]Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett

(20) **Kpi-14-Hv** jelű építési övezet:
a) Beépítési forma: zártsorú utcafronti pincefal
b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt
c) Beépíthetőség: 0 %
d) [3]Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett

(21) A Szépasszony-völgy egészségügyi, turisztikai erdő építési övezeteiben a pincék rendeltetésszerű használata és állékonysága, valamint a jelentős szintkülönbségből fakadóan a terep és növénymegfogás biztosítása érdekében, a pincék homlokzati falsíkjának megtartása mellett az alábbi létesítmények építhetők:
a) a homlokfalból hátrahúzott „másik" támfal az eredeti tereptől vagy a szomszédos támfaltól max. 1,0 m-es mélységi eltéréssel,
b) a pince bejárati szakaszának átépítése, a szomszédos pince homlokzatához való mélységi és magassági illeszkedéssel,
c) szellőző létesítése, a terep karakterének megváltoztatása nélkül,
d) pince rendeltetésszerű használatához kapcsolódó építmény (lépcső),
e) csapadékvíz elvezetésének megoldása, zárt csapadékcsatornába történő bevezetése.

(22) A közterület, vagy közút alakítása érdekében építési tilalom jegyzendő be a 8198 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

(23) [4]**Lke/…** jelű építési övezetekben, eltérő övezeti előírások hiányában, az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületet 2-szeresen meghaladó telken a kialakuló bruttó beépítés legfeljebb a minimálisan kialakítható telekterülethez tartozó bruttó beépíthető alapterület 2,5-szerese lehet.

Tihamér

81. §

(1) Tihamér városrész Sas út melletti **Gksz** jelű telektömbjénél a lakóterülettel határos északi teleksávban (az üzemi létesítmények telkén belül) összefüggő zöldsáv alakítandó ki a szabályozási tervnek megfelelően a be nem épített telekrészeken. Épületbontást követően a zöldsáv záródását biztosítani kell.

(2) [5]Az **Lk2-ksz/…** jelű építési övezetbe tartozó telek előkertjében, intézményi rendeltetéshez kapcsolódóan kialakítható és beszámítható a gazdasági, kiszolgáló és az akadálymentesített parkoló, valamint a fedett kerékpártároló építménye.

---

[1] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[3] Módosította: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[4] Megállapította: 6/2017.(II.24.) önk. rendelet
[5] Megállapította: 19/2016.(VII.01.) önk. rendelet

Vécseyvölgy

82. §

(1) Az **Lke/SZ-20-5,0-1000** jelű építési övezetben, a Nagy-Eged utca nyugati végénél a telkek zöldfelülete háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki.

Volt kemping területe

83. §

(1) Rác hóstya volt Kemping területén építési telek kialakítható min. szélessége 25,0 m.

(2) Rác hóstya volt kemping területén az **Lke/…** jelű építési övezetekben csak lakóépülettel együtt létesíthető:

a) Legfeljebb:
- *aa)* 50 m^2 hasznos alapterületen kereskedelmi, vagy lakórendeltetést nem zavaró hatású szolgáltató, kézműipari épület, épületrész,
- *ab)* legfeljebb 100 m^2 hasznos alapterületen hitéleti, oktatási, irodai, egészségügyi rendeltetésű épület, épületrész,

b) A melléképítmények közül csak a következők helyezhetők el.
- *ba)* közmű-becsatlakozási műtárgy,
- *bb)* hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal.
- *bc)* lábon álló kerti tető legfeljebb 15 m^2 vízszintes vetülettel,
- *bd)* szabadon álló és legfeljebb 5,0 m magas zászlótartóoszlop.

c) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest max. 1,0 méterrel lehet magasabb.

d) [1]

e) Az építési övezet telkein kerítés:
- *ea)* a kiszolgáló utak mentén, a szabályozási terven jelöltek szerinti 1,0 és 2,0 m széles közmű-védősávban sem épített kerítés, sem zöldsövénnyel képzett kerítés nem létesíthető,
- *eb)* a közmű-védősáv telken belüli határán, valamint a telkek egyéb határain, kerítés legfeljebb 0,4 m magas lábazattal és összességében 1,8 m magassággal képezhető, áttört kialakítással,
- *ec)* [2]

(3) Az **Lke/SZ-30-6,0-600** jelű építési övezetben csak egyenes gerincű, teljes kontyolású, legalább 25 °, legfeljebb 35 ° hajlásszögű magastetős épület alakítható ki, lapostetős épület, épületrész nem létesíthető.

(4) Rác hóstya volt kemping területén a **Lk1/SZ-35-10,5-1000** jelű építési övezetben

a) A telken csak egy épület helyezhető el, melyben a lakórendeltetésen kívül:
- *aa)* a helyi lakosság ellátását szolgáló, azt nem zavaró hatású elsősorban kereskedelmi szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m^2 hasznos alapterülettel alakítható ki,
- *ab)* hitéleti, egészségügyi, oktatási, irodai rendeltetés legfeljebb 100 m^2 hasznos alapterülettel, alakítható ki,
- *ac)* a lakó, vagy egyéb rendeltetés parkolási igényét telken belül kell biztosítani, vagy a lakóterületen belüli közhasználatú parkoló kizárólagos használati jogával megváltani.

b) Önálló gépkocsi-tároló nem létesíthető, csak a lakóépület alatt, illetve azzal egybeépítve.

c) [3]

d) [4]

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet
3 Hatályon kívül helyezte: 16/2016.(VII.01.) önk. rendelet
[4] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

e) [1]

(5) Rác hóstya volt kemping területén a **Vt/SZ-35-10,5-4000** jelű építési övezetében:

a) Az elhelyezett épület nem tartalmazhat kereskedelmi-szolgáltató rendeltetést, és nem lehet önálló parkolóház.

b) [2]

c) [3]

d) 12,0 m fesztávot meghaladó csarnokszerkezetű épület csak alacsony hajlásszögű tetőszerkezettel, vagy íves tetőszerkezettel fedhető le. Lapostető alkalmazása 500 m^2-t meghaladó tetőfelület esetében zöldtetővel történjen, ettől eltérni nap-energiahasznosítása esetén lehet.

e) Az épületek telepítésénél az Eger-patak mentén, vele közel párhuzamosan legfeljebb 60,0 m hosszú épület létesülhet.

f) A kerítések max. 0,8 m magas tömör lábazattal és áttört kivitelben készülhetnek és legfeljebb 1,8 m magas lehet.

VI. fejezet

Záró rendelkezések

84. §

(1) A rendelet 2016. március 12-én lép hatályba

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatályba lépésével az 1. § (1)-ben lehatárolt területre vonatkozó minden korábbi szabályozási terv és azokról alkotott rendelet hatályát veszti.

…… ……

Dr. Kovács Luca — Habis László

Eger Megyei Jogú Város Jegyzője — Eger Megyei Jogú Város Polgármestere

[1] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[2] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet

[3] Hatályon kívül helyezte: 14/2018.(VI.29.) önk. rendelet