

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának

44/2008.(IX.26.) sz. rendelete

Eger, Almár

25. sz. főút – 24158 hrsz-ú út – 24250/4 hrsz-ú erdő – 24260 hrsz-ú út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ban biztosított, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény 16. §-ban foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

Általános előírások

1. §

- (1) E rendelet és a szabályozási terv hatálya Eger Megyei Jogú Város külterületének a 25. sz. főút – 24158 hrsz-ú út – 24250/4 hrsz-ú erdő – 24260 hrsz-ú út által határolt, a szabályozási terven ábrázolt területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, építményt tervezni, építési tevékenységet folytatni, építményt használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII. 20.) sz., az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelet és mellékletei (OTÉK), továbbá az egyéb általános érvényű törvényi, hatósági előírások megtartása mellett, a szabályozási tervben és a jelen építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

2. §

- (1) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani
 - a területfelhasználást és a területfelhasználási egység határát,
 - az építési övezeti és az övezeti besorolást, valamint az építési övezeti és az övezeti előírásokat,
 - a szabályozási vonalat.
- (2) A kötelező elemek módosítása a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítását vonja maga után.
- (3) Az övezeten belüli telekhatár irányadó szabályozási elem. Telekhatárrendezés a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető, ha a rendezés az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.

Településszerkezet, területfelhasználás

3. §

- (1) A terv beépítésre szánt területe építési használatának általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint
- gazdasági terület
 - kereskedelmi szolgáltató terület.
- (2) A terv beépítésre nem szánt területe az építési használatának általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint
- közlekedési- és közműterület,
 - mezőgazdasági terület,
 - borvidéki kertes mezőgazdasági terület.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

4. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen belüli Gksz jelű övezetben vendéglátó, szálláshely-szolgáltató funkciójú épület helyezhető el.

- (2) Az építési övezet előírásai

Építési telek					Építmény
övezeti jele	kialakítható legkisebb terület (m ²)	beépítés módja	megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Gksz – 1	500	oldalhatáron álló	40	20	6,0

- (3) Az építési telken belüli építési helyet a szabályozási terv tünteti fel. A telek építési helyen kívüli részén gépjárműparkoló, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (4) Az építési telken egy épület építhető maximum alagsor + földszint + tetőtér szintekkel. Az épület kialakítása magastetővel történjen. A tetőtér beépíthető.
- (5) Pinceszint az épület alatt, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
- (6) A telek rendeltetésszerű használatához szükséges számú gépjármű – a terület sajátos adottságai miatt – részben közterületen is elhelyezhető.
- (7) Az építési övezetben legalább részleges közművesítettség biztosítandó. A szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni.
- (8) A teleknek legalább az övezeti előírásban meghatározott részét parkosítani kell.

- (9) A telek közterület felőli határán kerítés ne épüljön.

Kertes mezőgazdasági terület

5. §

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe tartoznak a földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területek. A terv kertes mezőgazdasági területe – a településszerkezeti terv besorolása szerint – borvidéki kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.
- (2) Az Mk-b jelű borvidéki kertes mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése csak szőlőművelés esetén, a szőlőtermesztéshez, borfeldolgozáshoz kapcsolódóan lehetséges. Telkenként egy, a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) építhető.
- (3) Az övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők
- a kialakítható telek területe legalább 800 m²,
 - a beépíthető telek területe legalább 720 m²,
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%,
 - az építmények szabadonállóan helyezhetők el a dűlőút tengelyétől min. 10,0 m-re, 3 m oldalkert és 6 m hátsókert megtartásával,
 - legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, nyeregtetős, tájba illő, a (2) bekezdés szerinti funkciójú építmények építhetők, természetes, tájba illő anyaghasználattal. Lakó-, illetve üdülőépület nem építhető.
 - a pince közterület, vagy szomszédos telek alá nem nyúlhat, a telekhatárt legfeljebb 1,0 m-re közelítheti meg.
- (4) Az övezeti előírásokat a korábban épült épületek átalakítása, bővítése esetén is alkalmazni kell. A meglévő – építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező – épületek felújíthatók, a már meglévő rendeltetésnek megfelelő célra használhatók. A jelen rendelkezésnek nem megfelelő épületeket nem lehet bővíteni, elbontás után újraépíteni csak az előírások figyelembe vételével lehet.
- (5) A terep meglévő, vagy a művelésből adódó magasságkülönbségeit rézsűkkel, támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.
- (6) A területen a szennyvíz nem szikkasztható, zárt tárolóban kell gyűjteni és rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- (7) A föld- és talajvédelem, a levegőtisztaság-védelem, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a vonatkozó általános és helyi rendelkezések betartandók.

Közlekedési terület

6. §

- (1) A tervezési területet határoló közterületek tervezett szabályozási vonalait a tervlap tartalmazza. Meglévő, nem szabályozott közterületek esetében legalább az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek megtartandók.
- (2) A 25. sz. országos közút külterületi szakaszának szabályozási szélessége a kialakult állapot szerinti. A tervezési terület és környezete megközelítésére csak egy útsatlakozás alakítható ki, a 24260 hrsz-ú út vonalában.
- (3) A mezőgazdasági területek meglévő útjainak szabályozási szélessége a kialakult állapot szerinti.
- (4) Az étterem – fogadó részére tervezett új teleknél az utak szabályozási szélessége a 25. sz. főút felőli oldalon min. 12 m, a másik két oldalon 6 m. A főút felőli oldalon a kiszolgáló útról nyíló közterületi parkolók is kialakíthatók.
- (5) A közutak tervezési osztályba sorolását, illetve hálózati besorolását az illetékes közútkezelő határozza meg.
- (6) Járművek elhelyezése
A kertes mezőgazdasági terület használatához szükséges gépjárműveket telken belül kell elhelyezni. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos adottságai miatt az étterem – fogadó rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek 50 %-a közterületen is elhelyezhető.

Záró rendelkezések

7. §

- (1) E rendelet 2008. október 10-én lép hatályba.

Habis László
Eger Megyei Jogú Város
polgármestere

Dr. Estefán Géza
Eger Megyei Jogú Város
jegyzője