



**EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
.../202... (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

202... ..

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../202... (... ..) önkormányzati rendelete

Eger Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és a partnerek véleményének kikérésével, az alábbiakat rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

Alapvető rendelkezések

1. A rendelet hatálya és mellékletei

1. §

- (1) E rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Eger Megyei Jogú Város közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: Terület)
- (2) A Területen
- a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint
 - b) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal (a továbbiakban: TKR) együtt kell alkalmazni.

2. §

- (1) A HÉSZ mellékletei a következők:
- a) **1. melléklet:** Szabályozási terv (SZT), az alábbi városrészenkénti szelvényezésben és méretarányban (M):
 1. SZT-1 szelvény, Almagyar – Merengő városrész, M = 1:2000;
 2. SZT-2 szelvény, Belváros és Szent Miklós városrész, M = 1:2000;
 3. SZT-3 szelvény, Belváros kelet városrész, M = 1:2000;
 4. SZT-4 szelvény, Cifra hóstya – Tetemvár városrész, M = 1:2000;
 5. SZT-5 szelvény, Csákó városrész, M = 1:2000;
 6. SZT-6 szelvény, Déli iparterület városrész, M = 1:2000;
 7. SZT-7 szelvény, Délkeleti külterület városrész, M = 1:4000;
 8. SZT-8 szelvény, Délnyugati külterület városrész, M = 1:4000

9. SZT-9 szelvény, Északkeleti külterület és Bikalegelő városrész, M = 1:4000;
 10. SZT-10 szelvény, Északnyugati külterület városrész, M = 1:4000
 11. SZT-11 szelvény, Felnémet városrész, M = 1:2000;
 12. SZT-12 szelvény, Felsőváros városrész, M = 1:2000;
 13. SZT-13 szelvény, Galagonyás dűlő városrész, M = 1:2000;
 14. SZT-14 szelvény, Hatvani hóstya városrész, M = 1:2000;
 15. SZT-15 szelvény, Hajdúhegy városrész, M = 1:2000;
 16. SZT-16 szelvény, Hajdúhegy észak városrész, M = 1:2000;
 17. SZT-17 szelvény, K2 jelű út és környéke városrész, M = 1:2000;
 18. SZT-18 szelvény, Károlyváros városrész, M = 1:2000;
 19. SZT-19 szelvény, Lajosváros kelet városrész, M = 1:2000;
 20. SZT-20 szelvény, Lajosváros nyugat városrész, M = 1:2000;
 21. SZT-21 szelvény, Maklári hóstya városrész, M = 1:2000;
 22. SZT-22 szelvény, Nagylapos városrész, M = 1:2000;
 23. SZT-23 szelvény, Rác hóstya városrész, M = 1:2000;
 24. SZT-24 szelvény, Sánc városrész, M = 1:2000;
 25. SZT-25 szelvény, Szépasszonyvölgy városrész, M = 1:2000;
 26. SZT-26 szelvény, Tihamér városrész, M = 1:2000;
 27. SZT-27 szelvény, Vécseyvölgy városrész, M = 1:2000;
 28. SZT-28 szelvény, Volt kemping városrész, M = 1:2000;
 - b) **2. melléklet:** Egységes jelmagyarázat a Szabályozási tervhez, SZT-JM;
 - c) **3. melléklet:** Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
 - d) **4. melléklet:** Eger MJV aktuális biológiai aktivitásértéke
 - e) **5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása;
 - f) **6. melléklet:** Az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása;
 - g) **7. melléklet:** Eger MJV az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján kijelölt barnamezős területei;
 - h) **8. melléklet:** Eger MJV elővásárlási joggal érintett ingatlanjai;
 - i) **9. melléklet:** Zártorú beépítési mód beépítési lehetőségeit bemutató ábra
 - j) **10. melléklet:** Kőlyuktetői beépítésre nem szánt különleges pincés területek övezeteiben az építmények elhelyezésének eseteit bemutató ábra
- (2) Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó, amely során
- a) a Szabályozási terv kötelező érvényű szabályozási alapelemeit és elemeit – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kötelezően kell figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
 - b) a Szabályozási terv javasolt szabályozási elemeitől a HÉSZ és a hatályos jogszabályok alapján lehet eltérni;
 - c) a Szabályozási terven ábrázolt, de más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
 - d) a Szabályozási terven ábrázolt tájékoztató és alaptérképi elemeket nem kell kötelezően figyelembe venni.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

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

3. *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.
4. *Funkció:* a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
5. *Fasor:* Azonos távolságra ültetett, legalább öt azonos fajú, fajtájú, egyforma kinézetű, korú fák-ból álló vonalas telepítési forma, ahol a fák törzsének távolsága nem nagyobb, mint a fák kifejlett korában várható korona átmérőjének a legfeljebb a másfélszerese telken belüli telepítés esetén, illetve legfeljebb a kétszerese közlekedési célú közterületi telepítésnél.
6. *Főépület:* a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
7. *Fő rendeltetés:* a helyi építési szabályzatban meghatározott elsődleges rendeltetés, melyet a főépület befogad.
8. *Gerincmagasság:* magastetős épület tetősíkjának legmagasabb külsőtér felőli metszsvonalának és az épület közterület felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsíkjának terepcsatlakozási pontja között függőlegesen mért távolság.
9. *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, pézsmá, nyérc, görény, méh, húsgalamb.
10. *Háromszintű (háromszintes) növényzet:* az adott zöldfelület akkor minősül háromszintes növényzettel borítottnak, ha a zöldfelület minden 150 m²-ére legalább 1 db nagy lombkoronájú fa, legalább 20 db cserje, valamint a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
11. *Keretes beépítésű tömb:* A tömböt határoló közterületek irányába összefüggő, zárt sorú beépítéssel megvalósult, épített térfallal határolt tömb, mely területen a minimális zöldfelületi arány a tömbön belül, lehetőség szerint a hátsó kertek irányában biztosítandó.
12. *Kétszintes növényállomány:* az adott zöldfelület akkor minősül kétszintes növényzettel borítottnak, ha a zöldfelület minden 150 m²-ére
 - a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa, vagy legalább 20 db cserje,
 - b) valamint a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
13. *Kialakult építési vonal az előkert nélküli utcaképnél:* a közterületi vagy magánúti telekhatáron, a teljes telekszélesség legalább 1/3-hosszán történő épületsík-elhelyezés.
14. *Kialakult telektömb:* meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, vagy már jellemzően beépített és kiépített nyomvonalas infrastruktúrával is rendelkező tömb.
15. *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.
16. *Közlekedési zöldfelület:* a közlekedési terület növényzettel fedett zöldfelületként kialakított és fenntartott része (pl.: elválasztó zóldsáv, terelősziget).
17. *Közműterületek:* a közterületek és a közműszolgáltatók telkének közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló része, vagy önálló telke.
18. *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.
19. *Lakófunkciót nem zavaró egyes funkciójú épület:* a lakóépület elsődleges rendeltetésének megfelelő környezeti hatással járó, több rendeltetési egységet magába foglaló épület.
20. *Létesítmény:* a telek és a rajta lévő, illetve elhelyezhető építmények együttese
21. *Meglévő épület:* jogszerűen építési vagy fennmaradási engedély alapján, vagy engedély nélkül, de legalább tíz éve a területen álló épület.

22. *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.
23. *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.
24. *Pavilon, pavilon jellegű építmény*: 20 m² nettó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, meghatározott ideiglenes felhasználás céljából közterületen létesített építmény
25. *Pinceépület*: a borfeldolgozás és bortárolás építménye, lehet pince, épített pinceelötér, borház.
26. *Pinceszellőző kémény*: a pincehasználók egészségkárosodását kizáró aerob, vagy anaerob folyamat végeredményeként keletkező, gáznemű rész elvezetését és a légcserét biztosító építmény.
27. *Rendeltetési egység*: helyiség vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van, meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető.
28. *Rendezett telek*: az építésügyi jogszabályok szerint és a jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási terv tartalmának megfelelően kialakított telek.
29. *Saroktelek*: legalább két szomszédos telekhatáron közterülettel érintkező telek.
30. *Sorgarás*: kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépjárműtároló.
31. *Szabályozási szélesség*: közterület határvonalai közötti távolság.
32. *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).
33. *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.
34. *Támfal*: szintkülönbséget áthidaló, terepet megtámasztó földnyomásra méretezett építmény. lejtőn a szintkülönbség áthidalását megoldó függőleges, statikailag méretezett megtámasztó építmény, műtárgy.
35. *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
36. *Utcakert*: a telek azon előkertje, ami nem választható el a közterülettől sem *kerítéssel*, sem kerítés jellegű tárggyal, építménnyel.
37. *Zártudvar*: telekhatáron álló épületrészek által teljesen körbezárt belsőudvar.
38. *Talajvizsgálati jelentés*: amindenkori vonatkozó szabványok szerinti tartalommal elkészülő, a geotechnikai tervet megalapozó dokumentum.

3. A belterületbe vonás szabályai

4. §

- (1) A belterületbe vonásról a tulajdonosok kezdeményezésére a Közgyűlés – a Szabályozási terv és a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok, valamint a kapcsolódó önálló önkormányzati rendelet alapján – külön határozatban dönt.
- (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 ágak 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.
- (3) A meglévő, hatályos szabályozási terven kijelölt, külterületi Mk jelű kertés mezőgazdasági területek újonnan nem vonhatók belterületbe.

II. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

4. A telekalakítással kapcsolatos előírások

5. §

- (1) A telekalakítás szempontjából kialakult telekállapot, vagy tömb esetén – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új építési telket osztani csak akkor lehet, ha:
 - a) az új kialakuló építési telkek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet, az e) pontban, illetve a (2) bekezdés a) és d) pontjaiban foglalt kivétellel,
 - b) az új építési telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas,
 - c) a létrejövő új építési telkek utcai - szabályozási vonalon mért – telekszélessége eléri
 - ca) zárt sorú beépítési mód esetén a 8,0 m-t,
 - cb) oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén a 12,0 m-t,
 - cc) szabadon álló beépítési mód esetén a 14,0 m-t.
 - d) ha az közművesítési okokból, vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetése, parkoló létesítése miatt szükséges, és ebben az esetben a felsorolt létesítmények számára kialakításra kerülő telkek az adott építési övezetre, vagy övezetre meghatározott legkisebb telekterülettől eltérhetnek, méretüket az adott létesítmény technológiai igényei határozzák meg,
 - e) beépíthetősége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,
 - f) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható,
 - g) 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,
 - h) kertés 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-, rendeltetésváltó-, vagy fennmaradási engedélyezési eljárással, illetve az egyszerű bejelentési eljárással érintett építéshez kapcsolódóan, legkésőbb a használatbavételi engedélyig, vagy az építés megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításáig:

- a) ha a szabályozási terv belterületen, vagy külterületen beépítésre szánt építési övezetbe sorolt telken, meglévő közterület szélesítéséről, változtatásáról, vagy áthelyezéséről rendelkezik. A közterületi szabályozás megvalósítása érdekében, a szabályozással érintett építési telek akkor is kialakítható, ha annak mérete elmarad az adott építési övezetre meghatározott minimum telekmérettől, amennyiben a kialakuló építési telek egyéb e rendeletben meghatározott beépítési paraméterei legfeljebb 15%-kal térnek el az adott építési övezetre meghatározott paraméterektől,
 - b) tömbbelsőben egy adott telekcsoporthoz kiszolgáló köz, vagy magánút kialakításakor, telekalakítási terv szerint, a megvalósítás időszere 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) közterülethez kapcsolódó telekigényes közműlétesítmény számára, mely esetben a telek területének nagyságát és méreteit a közműlétesítmény technológiai igényei határozzák meg.
- (3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti telekalakítással egy időben, a szabályozási vonallal leválasztott 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) 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.
- (5) Közterület alakítása, vagy területének növelése során a lakó, településközponti vegyes és intézményi építési övezetekben létrejövő/visszamaradó, beépíthető telek minimális területe 150 m².
- (6) A város meglévő és tervezett belterületén új nyúlványos telek a szabályozási terv eltérő ábrázolásának hiányában csak abban az esetben alakítható ki,
- a) ha egy meglévő zárványtelek közútról történő megközelítését szolgálja, és
 - b) ha úgy jön létre, hogy az építési telek nyúlvánnya:
 - ba) lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles,
 - bb) ipari, kereskedelmi és gazdasági, vagy vegyes területen legalább 8 m széles.
 - c) ha egymás mellett legfeljebb két teleknyél létesül.
- (7) Ha a külterületi közutak, vagy közhasználat elől el nem zárt magánutak szabályozási terven rögzített szélesítése még nem került végrehajtásra, vagy átmenetileg nem hajtható végre, az ingatlan nyilvántartás szerinti közterületi telek határán kerítés, melléképület, melléképítmény, épület, építmény nem építhető csak a szabályozási vonal figyelembevételével, mely alól csak a közműépítmények jelentenek kivételt.
- (8) Az övezeti előírásokban a kialakítható legkisebb telekterület ha „K/...” jelölésű, akkor
- a) az olyan kialakult telekterületet jelent, melyen közterület alakítása érdekében végzett telekmegosztáson kívül egyéb terület csökkentés nem végezhető, de a telek területének növelése telekösszevonással lehetséges,
 - b) a közterületi célú telken kívül új telek legalább a „/” jel után megadott értéknek megfelelő alapterülettel alakítható ki,
 - c) a meglévő, kialakult telekterület – a közterületi szabályozás megvalósításának kivételével – a „/” jel után meghatározott értékig csökkenthető.
- (9) Az önálló közműtelek minden övezetben és minden építési övezetben létrehozható, a minimális telekméretre vonatkozó előírás figyelembevétele nélkül.

- (10) A szabályozási terven „egységes telekalakítással érintett terület” jellel feltüntetett területeken
- tömbfeltárás a teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg,
 - telekfelosztás csak a tömb feltárását biztosító úthálózat szabályozásával egy időben, vagy azt követően valósulhat meg,
 - közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró út szabályozásával is érintett telek, a jelölt szabályozás figyelembevételével, csak a közlekedési célú telkek kialakítását követően osztható meg, vagy építhető be,
 - a közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek, a tömbfeltárást biztosító közlekedési célú területek kialakulásával válik rendezett építési telekké.
- (11) A jelen rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervlapokon jelölt szabályozási vonalak alkalmazása esetében, a kijelölt nyomvonal kapcsán eltérés alkalmazható abban az esetben, ha
- az adott szabályozási vonal egy a valóságban már kialakult helyzet rendezése érdekében került feljelölésre a szabályozási terven, valamint
 - az a) pont szerint feltüntetett szabályozási vonalhoz kapcsolódó kialakult valós állapot részletes geodéziai felmérés alapján is azonosításra került és
 - 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 $\pm 5\%$ -a.

6. §

- Beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági területek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.
- A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
 - Lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
 - min. 6 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
 - min. 8 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.
 - Gazdasági területen az új magánút szélessége:
 - min. 10 m lehet egy telek kiszolgálása esetén,
 - min. 12 m, ha legfeljebb 4 db telket szolgál ki,
 - min. 14 m, ha 4 db teleknél többet szolgál ki.
 - Ha a közterület növelése magánút kiegészítéssel biztosítható, akkor a fenti minimális szélességi méretek a közút és a magánút együttes méreteként is létrejöhet.
- A magánút
 - által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
 - felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni,
 - területén épület nem helyezhető el.

7. §

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

- kialakult „kistelkes” telekstruktúrájú területen – a telkek beépíthetőségének biztosítása érdekében – a telkek max. 250 m² mértékig vonhatók össze,
- a 250 m²-t meghaladó telkeknél csak olyan telekhatár-rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek területe legfeljebb $\pm 15\%$ -kal változik.

5. A közterület-alakításra vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) A közterület:
 - a) csak az e rendeletben, vagy a szabályozási terven jelölt szélességgel alakítható 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, vagy átalakítása és a közterületi magánparkoló létrehozásának feltételei a következők:
 - ca) Egy gépkocsi behajtására alkalmas kapu esetén 4,5 m, dupla szélességű kapu esetén 6,0 m széles kapubehajtó építhető.
 - cb) 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.
- (2) Új létesítésű transzformátorház, felszíni gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el, csak önálló közműtelken.
- (3) Meglévő közterületi pavilonok eredeti helyükön vagy annak 50 m-es környezetében építhetők újjá, a TKR-ben szabályozott részletek teljesülése esetén.
- (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) ideiglenes és új állandó pavilonok,
- (5) A kialakult beépítéssel rendelkező városrészekben, a biztonságos gépjármű közlekedés területigényénél szélesebb közterületen, ahol a közterület domborzati viszonyai a telekre való bejutást ellehetetlenítik és a szabályozási terv térszín alatti támfalgarázs létesítését rögzíti, a gépkocsi tárolás létesítménye közterületen is megépíthető, ezáltal az érintett közterületi szakaszhoz kapcsolódó lakótelek mentesül az 5. mellékletben meghatározott mértékű telken belüli gépkocsitárolás követelménye alól.
- (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.

9. §

- (1) A szabályozási terven „kötelező fásítás”-sal érintett szakaszokon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák közműmentes életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni. Ahol ez műszaki okok miatt nem oldható meg, ott a fasortelepítés planténeres növények kihelyezésével kiváltható.

- (2) A közterületi zöldfelületeken, a kötelező fásítás, vagy a megtartandó zöldfelülettel érintett területeken, az ültetendő fák megfelelő életkörülményeinek biztosítása érdekében, – ahol ez nem ütközik műszaki akadályba – minden fának
 - a) a törzs körül minimum 1,5 x 1,5 méteres területű,
 - b) legkevesebb 1,5 méter mélységű ültetőhelyet kell biztosítani.
- (3) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél a TKR-ben meghatározott minőségű nem allergén és nem invazív fajú fák ültetendők.

10.§

- (1) A szabályozási terven „szabályozási tartalékterületként” feltüntetett, tervezett lakóterületi és településközponti vegyes építési övezetek telekstruktúrájának kialakításakor vizsgálni szükséges új közterületi zöldfelületek kialakításának lehetőségét, legalább a fejlesztés alá vont összes terület 5%-ának mértékéig.
- (2) Új, vagy használatot váltó közterület kialakítását, felújítását, csak a közterületen történő parkolási igényeket, a közösségi funkciót befogadó építmények létesítési körülményeit, az esetleges érintett pavilonok korszerű újraépítésének lehetőségeit, a köztárgyak elhelyezésének körülményeit, a szükséges burkolat- és közműfelújításokat, szükség esetén a forgalomcsillapítást, valamint zöldfelület átalakításának és felújításának lehetőségeit vizsgáló egységes koncepció alapján lehet elvégezni.).

6. Az építési tilalomra vonatkozó szabályok

11.§

A településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá az épített- és természeti környezet veszélyeztetettségének megelőzése és védelmének érvényre juttatása érdekében építési tilalom rendelhető el.

7. Elővásárlási jog

12.§

A településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 8. melléklete tartalmazza.

III. Fejezet

Az építés általános szabályai

8. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

13.§

- (1) Beépítés szempontjából az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott jelölések és rendelkezések, valamint a TKR szabályai szerint kell meghatározni úgy, hogy
 - a) előkert nélküli utcaszakaszon az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni.
 - b) előkertes utcaszakasznál a jellemző építési vonalhoz kell igazodni új épület elhelyezésénél, az érintett utcaszakaszon kialakult előkert méretét szűkíteni nem lehet.

- c) 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 zárt sorú beépítési módba tartozó építési telken új épület elhelyezése, vagy meglévő átalakítása esetén az azonos építési övezetbe sorolt építési telkeken a csatlakozó 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 épületmagasságot.
 - b) Két meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) épület közötti foghíjtelek beépítése esetén:
 - ba) ha a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 3,0 m a különbség, akkor azok párkánymagasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni, és az utcai homlokzatmagasságot úgy kell kialakítani, hogy a csatlakozó párkány magassága legfeljebb $\pm 0,6$ 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 $\pm 0,6$ m eltéréssel illeszkedjék.
 - 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.
- (3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken ha a mezőgazdasági övezetbe, külterületi különleges övezetbe, vagy rekreációs erdő övezetbe tartozó területen az építési beruházás szintterületi igénye meghaladja az 1500 m²-t, vagy ha a meglévő beépítés a tervezett épületbővítéssel haladja meg ezt a szintterületet, akkor az engedélyeztetéshez látványterv készítése szükséges.

9. Alkalmazható beépítési módok

14.§

- (1) Zárt sorú és zárt sorúsodó beépítés lehet:
- a) telekhatártól telekhatárig tartó, két tűzfalal csatlakozóan, a közterületi telekhatár mentén teljesen zárt épületelhelyezés,
 - b) zárt sorúsodó hézagosan zárt sorú, amelynél legalább 3 m, vagy a szabályozási terven jelölt oldalkert tartásával tömör, vagy áttört kerítés szakasszal és épülethézaggal megszakad a beépítés az építési helyen belül, vagy az oldalhatárok mentén, vagy a telek középső részén,

- c) 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 m²-t elérő telekterület esetén a zárt sorú építési helyen belül csoportházas épület is létesíthető (pl.: láncház, patio, átrium ház).
- (2) Zárt sorú 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, mely csak abban az esetben lehet ennél magasabb,
- a) ha a szomszédos épületek azonos traktusának homlokzatmagassága 5,0 m-nél magasabb, mely magasság egyben a traktus homlokzatmagasságának maximuma is.
 - b) ha a történelmi városmag területén, a kialakult régi (történelmi) beépítéssel való összhang megteremtése miatt válik szükségessé a magasabb szárnyépület-rész kialakítása.
- (3) Zárt sorú beépítési mód esetén az adott építési övezetben, vagy övezetben csoportházas beépítés is elhelyezhető, ha az övezeti paramétertáblázatban a beépítés módja értéke „Z (CS)” jelű.
- (4) Szabadon álló csoportos beépítés esetén egy telken belül legalább három rendeltetési egységet kell egymáshoz sorolni.
- (5) Szabadonálló beépítési móddal szabályozott építési övezetek és övezetek esetében a meglévő, de a szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyből kilógó épületek is megtarthatók, felújíthatók, de csak a meghatározott szabadonálló beépítési módhoz társított építési helyen belül bővíthetők a beépítési paraméterek mértékéig, és az épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó általános szabályok betartása mellett. Ezen területeken új épület csak szabadonálló módon létesíthető.
- (6) Amennyiben az övezeti paramétertáblázatban a beépítés módja értéke a „K”, vagyis a kialakult állapot szerinti jellel jelölt, az az alábbiakat jelenti:
- a) egyszerű „K” jelölés esetén a meglévő, kialakult beépítettség fenntartható, újra megépíthető, de nem bővíthető,
 - b) ha a „K” jel egy másik beépítési mód jelével szerepel azaz "K/..."jelölésű, akkor
 - ba) a meglévő kialakult beépítés megtartható, felújítható,
 - bb) bontás utáni új beépítés csak a „K” jel mellett szereplő beépítési móddal helyezhető el.

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

15.§

- (1) 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 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 hulladékártály tároló, trafóház,

- g) antenna oszlop, zászlótartó oszlop 6,0 m magasságig.
- (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) Előkertben gépjárműtároló nyitott-fedett formában, melléképítményként sem helyezhető el.
- (5) Az oldalkert legkisebb szélessége:
- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékének fele, de legalább 3 m.
- b) zárt sorú beépítési mód esetén:
- ba) a hátsókert irányában épülő új épületrész, vagy erre eső meglévő épületrészek átépítése esetén, az épületrész esetében az oldalkert a tényleges épületmagasság mértéke, 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 magasabb épület tényleges épületmagasságánál, vagy a tűztávolságnál.
- c) 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.
- (6) Az oldalkertben a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti napkollektor helyezhetők el.
- (7) A hátsókert mérete a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:
- a) 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) védett épület, vagy védett terület esetén 0,0 m is lehet, mely a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés általános szabályainak figyelembevételével engedélyezhető,
- c) 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.
- (8) Hátsókertben - ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási 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.
- (9) Zárt sorú beépítési mód esetén a traktusszélességeket a következők és a 10. mellékletben részletezett magyarázó ábra szerint kell meghatározni a szabályozási terv, vagy e rendelet eltérő rendelkezésének hiányában:
- a) lakó célú építési övezetekben és településközponti vegyes építési övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12 m-nél,
- b) oldalhatáron beforduló (L, C, vagy U alakú) beépítés esetén a beforduló oldalszárny traktusszélessége legfeljebb:
- ba) 7 m lehet telekhatár menti félnyereg tetős épületlezárásnál, új takaratlan tetőtéri tűzfalnál,

- bb) vagy legfeljebb 12 m lehet, nyeregtető létesítése esetén,
 - c) a beforduló oldali új szárnyak tömbön belüli zárt sorú, zárt udvaros beépülést nem hozhatnak létre.
 - d) beforduló szárny nélküli beépítés esetében az építési hely a maximum 12 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 m szélességű lehet, a mellette lévő oldalkert szélessége mindkét oldalon legalább az épületmagasság mértéke.
- (10) Szomszédos telkek egyesítése esetén ott, ahol a közös telekhatár megszűnik, a szabályozási terven jelölt különálló építési helyeket folytonosnak kell tekinteni. A megszűnt telekhatárhoz nem tartozik sem oldalkert, sem hátsókert a telekegyesítést követően. Ott ahol telekhatárrendezés esetében a telekhatár helye módosul, valamint új telekosztás esetén ott, ahol új telekhatár kerül kialakításra, a szabályozási terven jelölt építési hely megszakítható az adott építési övezet szerinti oldal- és hátsókerti méretek elhagyásával.
- (11) Két oldalán is közterülettel határos, de nem saroktelek esetében hátsó telekhatárnak számít a hátszámozott telekhatárral szemközti telekhatár, melynek mentén csak a szabályozási terv rendelkezése szerint, vagy a szabályozási terven feltüntetett építési vonalon lehet építeni.

11. A beépítettség meghatározása

16.§

- (1) Abban az esetben, ha az építési hely – e rendelet 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 mértékének számításánál 50 %-os mértékig lehet csak figyelembe venni.
- (3) Amennyiben az övezeti paramétertáblázatban a legnagyobb beépítettség értéke a „K”, vagyis a kialakult állapot szerinti jellel jelölt, az az alábbiakat jelenti:
 - a) egyszerű „K” jelölés esetén a meglévő, kialakult beépítettség fenntartható, újra megépíthető, de nem bővíthető,
 - b) ha a „K” jel egy számértékkel együtt szerepel, azaz "K/..."jelölésű, akkor ha
 - ba) a meglévő beépítettség a megadott értéknél kevesebb, akkor az a megadott értékig növelhető,
 - bb) a megadott értéket meghaladó az igazoltan kialakult beépítettség, akkor bontás után a kialakult beépítettség újra létrehozható, azonban tovább nem bővíthető,
 - c) a kialakult beépítettség csak a hivatalos térképen ábrázolt épületeket jelenti.
- (4) A lakóterületi és településközponti vegyes építési övezetekben, valamint a kertés mezőgazdasági területen kijelölt övezetekben az előírt kialakítható legkisebb telekterületet legalább 2-szeresen meghaladó telkeken, a kialakítható beépítés legfeljebb a minimális telekterülethez tartozó beépítési mérték 2-szerese lehet.
- (5) Az építési övezetek „telek be nem építhető része” jellel jelölt területén épület, építmény nem helyezhető el. Az érintett terület kert, illetve zöldfelület jellege megtartandó.

12. Az épületmagasság meghatározása

17.§

- (1) A 10 %-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-szeresét.

- (2) 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.
- (3) Amennyiben az övezeti előírásokban a legnagyobb épületmagasság értéke a „K”, vagyis a kialakult állapot szerinti jellel jelölt, az az alábbiakat jelenti:
- egyszerű „K” jelölés esetén 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,
 - amennyiben a paramétertáblázatban a „K” jel egy számértékkel együtt szerepel, azaz "K/..."jelölésű, akkor a megadott értékig növelhető az épületmagasság, de ha azt meghaladó, akkor azt újra nem lehet kialakítani, csak fenntartani,
 - 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."

13. A létesíthető rendeltetési egységek számának meghatározása

18.§

- (1) Az Ln jelű építési övezetekben a telekkel rendelkező ingatlanokon a lakások száma a magasabb szintű vonatkozó jogszabály által előírt parkolók biztosítása mellett, korlátozás nélkül építhető .
- (2) Az Lk jelű építési övezetben
- legfeljebb 5,5 m-es maximális épületmagassággal szabályozott építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások számának maximuma a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó összes szintterület 200-zal történő osztásából adódó lefele kerekített érték, de 1250 m² telekterület alatt legfeljebb 4, 1250 m² telekterületnél vagy a felett legfeljebb 6 lehet,
 - az 5,5 m-nél nagyobb maximális épületmagassággal szabályozott építési övezetekben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek és lakások együttes számának maximuma a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó összes szintterület 200-zal történő osztásából adódó lefele kerekített érték, de legfeljebb 10 lehet,
 - egyéb előírás hiányában – szállás szolgáltató rendeltetés esetén az önállóan üzemeltethető szállásegységek száma nem haladhatja meg az építési övezetben számított megengedett rendeltetési egységsszámot,
 - amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik:-
 - ha az építési telek az építési övezeti előírásoknak és e rendelet telekalakítási szabályainak megfelelő módon több építési telekre lenne osztható, akkor az egyes kialakítható telkekre számítható lakásszám a telken, megosztás nélkül együttesen érvényesíthető,
 - a legfeljebb 2 építési telek összevonásával létrejövő, az övezetben kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő vagy azt meghaladó építési telek esetében az összevonás előtti telkekre számított lakásszám a telekösszevonás után összesítve érvényesíthető.
- (3) Lke/... jelű építési övezetekben, amennyiben a telekterület nem éri el az 1000 m²-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 m² 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.

- (4) A kialakítható rendeltetési egységek száma csak abban az esetben érvényesíthető, ha a telken belüli előírt minimális zöldfelület biztosított és a rendeltetésekkel összefüggésben előírt számú gépjárművek elhelyezése a telken belül, vagy egyéb igazolt módon megoldható.
- (5) A szabályozási terven kijelölt lakóterületi és településközponti vegyes területeken, lakórendeltetés kialakítása nélkül, önálló főrendeltetesként garázsépületet, parkolóházat elhelyezni nem lehet, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek. A már meglévő garázsépületek felújíthatók és a szabályozási terven jelöltek szerint átépíthetők.
- (6) Meglévő garázsok rendeltetését lakó, szállás, apartman, kereskedelmi és szolgáltató (üzlet) célú rendeltetésre módosítani nem lehet.
- (7) Meglévő földszinti kereskedelmi és szolgáltató (üzlet) rendeltetését, műemlék, illetve műemléki környezet, és műemléki jelentőségű terület által érintett területen, lakó, szállás, apartman célú rendeltetésre módosítani nem lehet.

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

19.§

- (1) Az építési telken a terepszint alatti új beépítés – eltérő rendelkezés hiányában:
 - a) 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-szöröséig létesíthető.
 - b) zártos, vagy hézagosan zártos beépítési mód esetén a felszín alatti beépítés mértéke az építési övezetben, vagy az övezetben megengedett beépítésnek legfeljebb 1,5-szerese lehet.
- (2) 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 mentén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.
- (3) Azon építési övezetek területén, ahol ez megengedett, a kötelező zöldfelületi arány megtartása és egyéb vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevétele mellett, kizárólag gépjárműtárolás céljára a telek teljes területén alkalmazható a térszint alatti építés.
- (4) Magánterületen terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
- (5) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) az előkertben – a magasabb szintű jogszabályokban és e rendeletben 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 területsávot kell kialakítani, amely előírástól eltérni csak ott lehet, ahol:
 - ba) a kialakult beépítés, vagy
 - bb) az illeszkedési szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az előírás érvényesítését.
- (6) Közterületen terepszint alatt:
 - a) szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy
 - b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint építhető gépjárműtároló, közcélú rendeltetésű építmény.
- (7) Közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni csak látványterv készítése és településképi véleményezési, vagy településképi bejelentési eljárás támogató véleménye mellett lehet.

15. Kerítés, támfal létesítése, terepalakítás

20.§

- (1) Az utcavonalon a kerítés helye a közterületi határon van, kivéve
 - a) 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) előkertés beépítés esetében, a hátrahúzott beépítési vonalnál átépülő utcakertes területeken.
- (2) Hézagosan zárt sorú 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.
- (3) 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.
- (4) Kerítés építésére vonatkozó rendelkezések - e rendelet egyéb rendelkezésének hiányában:
 - a) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben zárt sorú, 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 viszonyítottn.
 - 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 viszonyítottn.
 - 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 kertés mezőgazdasági területtel határos.
 - b) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben kerítés az alábbi esetekben és csak áttört formában építhető
 - ba) épület létesítése, vagy egyéb építmény vagytonvédelme esetén,
 - bb) ültetvény védelme, vadkár elleni védelem esetén,
 - bc) terepszint különbségből adódó baleset elkerülése érdekében.
- (5) 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 lévő kerítés, vagy a 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.
- (6) Az épületek terepszintre való illesztésekor 15 % alatti tereplejtés esetén tilos a természetes terepszint ± 1 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. A 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén - a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv megállapításait figyelembe véve - a természetes terep megváltoztatása legfeljebb 4,5 m lehet.
- (7) Az erózió elleni védelem és a tájkarakter megőrzése érdekében új rézsűk legfeljebb 1:1 arányú meredekséggel alakíthatók ki, tereplemosódást akadályozó, gyepoptló növénytelepítéssel.

- (8) 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.

16. Állattartás céljára szolgáló építmények

21.§

Állattartás céljára szolgáló építményt – ahol az elhelyezhető – csak az alábbiak szerint lehet 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, fűrt 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, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - ac) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt 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.

17. Építési övezetek zöldfelületei

22.§

- (1) Az építési telkek minimálisan kialakítandó zöldfelületein:
 - a) a zöldfelület nagyságához mérten 150 m²-ként legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növelő fa, és 10 db cserje telepítendő.
 - b) a melléképítmények közül **Lk/...**, **Lke/...**, **Vt1/...**, **Vt2/...**, **Üh/...** jelű építési övezetekben:
 - ba) kerti építmény, pihenést és játék célját szolgáló építmény, kerti víz és fürdőmedence 3 m²-ig, kerti épített tűzrakó-hely, kerti lugas, kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő,
 - bb) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop, napkollektor helyezhető el.
 - c) télikertet (üvegházat) önállóan a teleknek a szomszédos telekkel közös határártól legalább 1,5 m távolságra szabad elhelyezni, ha az övezeti előírások lehetővé teszik.
 - d) a szabályozási terven megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelület az 1,0 hektárt el nem érő alapterületű telken egy helyen, az 1,0 hektár alapterületet meghaladó telken, két helyen legfeljebb 8,0 méteres szélességben ki-behajtást biztosító út céljára, megszakítható.
- (2) Az építési telkek zöldfelületein az (1) bekezdésben foglalt kivételekkel csak kertberendezési tárgyak helyezhetők el, térarányt megváltoztató építmények (pl.: lábon álló kerti tető, fedett nyitott gépkocsibeálló) csak építési helyen belül létesíthetők és csak a beépítési mértékbe beszámítottan.
- (3) Az összefüggő (nem hézagos) zárt sorú beépítéssel kialakult, valamint a keretes beépítéssel rendelkező lakóterületi és településközponti vegyes területek építési övezeteiben, a teljes telekmélységnek a hátsókerti határvonaltól mért 1/3 részén
 - a) a meglévő zöldfelület csak burkolat és kerti építmények elhelyezése érdekében csökkenthető maximum 5% mértékig, amennyiben ezt a telekre előírt minimális zöldfelületi arány is lehetővé teszi;
 - b) új épületet elhelyezni nem lehet,
 - c) meglévő épületeket elbontás után visszaépíteni nem lehet, amennyiben azt a szabályozási terv és e rendelet egyéb előírásai kimondottan nem engedik meg.

- (4) A zöldfelületi számításnál zöldfelületként nem vehető figyelembe.
- a vízzáró, vagy vízáteresztő burkolattal ellátott belső út, parkoló,
 - a 1,0 m-nél keskenyebb zöldfelületi sáv,
 - a 1,0 m-nél keskenyebb fásításított felület.
- (5) 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
- 300 m² telekterületig 50 m²-nél,
 - 301-500 m² telekterületig 60 m²-nél,
 - 501-1000 m² telekterületig 70 m²-nél,
 - 1001-2000 m² telekterületig 80 m²-nél,
 - 2000 m² telekterület felett 100 m²-nél.
- (6) Magánterületen az ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója
- köteles gondoskodni az ingatlanon lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő szakszerű kezeléséről (így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról), valamint szükség szerinti pótlásáról.
 - fát - különösen építmény elhelyezése, veszélyhelyzet elhárítása, környezetrendezés miatt vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból - csak végleges fakivágási engedély alapján vághat ki úgy, hogy a kivágott fa pótlásáról a végleges fakivágási engedélyben meghatározott módon és mértékben gondoskodnia kell.
 - veszélyhelyzettel fenyegető fa kivágását - amennyiben a veszély elhárítására más lehetőség nincs - köteles haladéktalanul elvégezni. A veszély elhárítása érdekében elvégzett fakivágást 15 napon belül írásban be kell jelenteni Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának.
- (7) Az utcakert legalább 50%-án zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

18. Közművesítési követelmények

23.§

- (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a beépítésre szánt területen biztosított:
 - a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás vezetékes (távhő, földgáz, villamosenergia) energiahordozóval és/vagy megújuló energiahordozóval,
 - jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi, vagy belvízzel veszélyeztetett területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - a beépítésre nem szánt b) bekezdés alá nem tartozó területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
 - a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

- (2) Belterületen és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területek építési övezeteiben, figyelembe véve az 4. § (2) 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.

IV.Fejezet

Közművek elhelyezésének általános előírásai

19. Közműhálózatok és létesítményeik

24.§

- (1) Az új közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírásaik szerinti közmű-védősávjai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A felszín alatti vízkészletek védelme érdekében geotermikus (föld, termálvíz) energia hasznosítása csak abban az esetben létesíthető, ha az nem veszélyezteti a felszín alatti vízbázisokat, forrásokat.
- (3) A technológiai létesítmények, az energiatermelő berendezések közül szélerőmű csak beépítésre nem szánt külterületen helyezhető el. A háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg, a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen, és nem telepíthető védelem alatt álló területeken, vagy ahol azt magasabb szintű jogszabály tiltja.
- (4) A villamosenergia szolgáltatás, a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját, valamint a megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

20. Víziközművek

25.§

- (1) Új közüzemű vízelosztóhálózat csak szennyvízhálózattal együtt építhető.
- (2) Szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.
- (3) A településen a szennyvíz környezetkárosítás nélküli kezelése érdekében:
- a) A beépítésre szánt területen a szennyvizek közcsatornával történő elvezetését kell megoldani.
 - b) A beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - ba) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
 - bb) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
 - bba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
 - bbb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el

- c) Egyéb beépítésre nem szánt területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- ca) szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
 - cb) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállíttatni. Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
 - cc) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
 - cca) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
 - ccb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el
- (4) Kereskedelmi gazdasági és ipari gazdasági területen keletkező szennyvíz csak akkor vezethető be a közhálózatba, 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 védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, különleges rendeltetés – a Gksz, vagy Gipe építési övezetbe sorolt hulladékudvar, hulladék-válogató, hulladék-átrakó, zöldhulladék komposztáló kivételével – nem létesíthető, továbbá élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható,
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m,
 - b) búzvár és zajvédelem kiépítésével 20 m,
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított méretű eszerint kijelölt védőterületen belül új hasznosításra a területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmányban rögzített feltételek teljesítésével lehet.
- (7) Vízgazdálkodási területként földhivatali nyilvántartásban nyilvántartott terület
- a) akkor is vízgazdálkodási területként kell kezelni, ha annak a valóságban elfoglalt helye attól eltér, vagy fenntartása már nem lenne indokolt, azt megváltoztatni, csak az arra vonatkozó előírások alapján lehet.
 - b) Vízfelület karbantartására a rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni, a part élétől. A partél kijelölésének hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon hagyni, szolgálmi joggal biztosítva a karbantartó számára.
- (8) A csapadékvíz elvezetésére beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területen létesítendő új feltáró út kialakításával (akár burkolt, akár burkolatlan), vagy útrekonstrukció esetén azzal egyidejűleg elválasztott rendszerű (zárt, vagy nyílt árkos) csapadékvíz elvezető rendszert is ki kell építeni.
- (9) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyaránt, új építés hatására jelentkező többlet burkoltság okozta többlet csapadékvíz elvezetése csak helyi vízvisszatartás kiépítésével együtt

kivitelezhető. A többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² új burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

(10) A vízvezető hálózat, ha nyílt árkos:

- a) a vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, víz-visszaduzzasztást nem okozhatnak.
- b) egy telekre (saroktelek kivételével) csak egy átereszt létesíthető a gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve.
- c) az átereszt szélessége – a jelentős-, vagy kamion-forgalmat igénylő gazdasági területet kiszolgáló behajtó kivételével - telkenként nem lehet 4,5 m-nél nagyobb. A kocsik behajtó kerékfogó szegélye nem emelkedhet ki 0,20 m-nél jobban a kocsik behajtó felszínéről és nem lehet 0,15 m-nél szélesebb a szegély,
- 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.

21. Földgáz és távhőellátás

26.§

- (1) Középnomású földgázzal ellátott területen az egyedi, házi nyomásszabályozókat telkenként kell elhelyezni
- (2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak föld alatt építhető.

V. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

22. Gépjárművek elhelyezése

27.§

- (1) Minden újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.
- (2) 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. Kialakult beépítés esetén, hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor is telken belül kell gondoskodni.
- (3) 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.
- (4) Közterületről látható sorgarázs építése kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken történhet, azonos beépítési és műszaki paraméterekkel megvalósítottan.

- (5) Parkolóház – a szabályozási terven jelölteken kívül – közlekedési hatásvizsgálatra alapozottan a településközponti és intézményi vegyes, valamint a gazdasági és ipari építési övezetek területén is létesíthető.
- (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) A telken belüli parkolók és a belső útfelületek
 - a) nem alakíthatók ki a szerkezeti jelentőségű zöldfelületként kijelölt területen
 - b) a nem vízáteresztő burkolattal létesített parkolók és belső útfelületek nem számíthatók be a telek minimálisan kialakítandó zöldfelületébe
 - c) a vízáteresztő burkolatú parkolók és belső utak, valamint a parkoló fásítás 1,0 m-nél keskenyebb sávjai nem számíthatók be a zöldfelületi mértékbe.
- (9) Az utcakert jellegű előkertés beépítésnél az előkertben új parkolóhelyet kialakítani a telken elhelyezett lakó rendeltetés esetén nem lehet, lakótól eltérő rendeltetés esetén az előkertben kialakított, vagy kialakítani tervezett parkolóhelyeket nem lehet figyelembe venni a rendeltetési egységekhez szükséges gépkocsi-elhelyezés számításánál.

23. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások

28.§

- (1) Minden újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár elhelyezési kötelezettséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.
- (2) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.
- (3) Az autóbusz-tárolóhely létesítési kötelezettség az ingatlannal határos közútszakaszon is teljesíthető
 - a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén, amennyiben az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai, vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy
 - b) amennyiben az építési telken jelölt szerkezeti zöldfelület, illetve védendő növényállomány megőrzése miatt az építési telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.

24. Kerékpárok elhelyezése

29.§

- (1) Minden újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges kerékpár elhelyezési kötelezettséget a 6. melléklet szerint kell biztosítani, ide nem értve az utólagos tetőtérbeépítést, a meglévő épület bővítését, átalakítását, valamint az önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatását és az épületben a rendeltetési egység számának megváltoztatását.
- (2) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a legalább 4 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az a közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (3) bekezdés szerinti helység alapterülete
 - a) 5-15 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m²,

- b) 15-30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 20 m², továbbá
- c) minden megkezdett 30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 20 m².

VI. Fejezet

Környezetvédelmi és katasztrófavédelmi előírások

25. A levegő védelme

30.§

- (1) Levegőtisztaság védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület:
 - a) Az Érsekkert helyi természetvédelmi védettség alatt álló területe.
 - b) A Knézich K. u. új kórházépületek kertje,
 - c) 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) A Belvárosban a Kossuth Lajos utca, a Klapka György utca közötti terület.
 - e) Hajdúhegyen a Hevessy Sándor, a Kálnoki László utcától nyugatra elhelyezkedő terület.
- (2) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása) folytathatók.
- (3) 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 lakó, vegyes és üdülő általános használatú területekre meghatározott határértéket meghaladó mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

26. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

31.§

- (1) 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) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, a szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, vagy előkezelni kell.
- (3) A település talaj- és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (4) 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.
- (5) A gazdasági területen, mezőgazdasági üzemi területen, valamint mezőgazdasági birtokközpontban, borászati központban a legalább 20 db gépjárművet befogadó parkolót, illetve a 150 m²-t elérő és meghaladó árumanipulációs felületet kiemelt szegéllyel, hordalék- és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

- (6) A vízfolyások védelme és a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a vízparti sávban a természetközeli ligeterdők, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (7) A vízbázisok védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterületen belül előírt területhasznosítási korlátozást érvényesíteni kell.
- (8) A hidrogeológiai védőterület vízügyi határozati kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört, belső védőterületként kell kijelölni és erre a belső védőterületre mindenkor előírt területhasznosítási korlátozást, figyelembe kell venni.
- (9) Állattartás kizárólag a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával folytatható.

27. A termőföld védelme

32.§

- (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 ágnek megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (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 építetőknek 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 a 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.
- (7) A 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani úgy, hogy
 - a) az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki,
 - b) a 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén 45°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.
- (8) A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.

28. Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

33.§

- (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) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei (az új út burkolata, közlekedési zöldfelület kialakítása), valamint az út melletti területeken a meglévő és elhatározott rendeltetések figyelembevételével tervezendők.
- (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 területek általános használatának tervezése, környezeti zajra érzékeny építmények elhelyezése a szabályozási terven feltüntetett, nappali időszakra (600-2200) vonatkozó 60 dB-es isophone görbe által érintett területek figyelembevételével történhet.

29. Hulladékkezelés

34.§

- (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.
- (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.

30. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

35.§

- (1) Az alapincézett, vagy a szabályozási terven „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető terület”-ként jelölt talaj- és felszínmozgás által veszélyeztetett területeken:
 - a) 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 bevágások és feltöltések létesítésének lehetőségére,
 - b) a felszíni csapadékvíz, szivárgó víz elvezetésének szakszerű megoldásáról az építmény építésével egyidejűleg kell gondoskodni, a csapadékvizeket ezen területeken szilikasztani nem lehet,
 - c) tereprendezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsűállékonyság javítása, a csúszásveszély, vagy omlásveszély elhárítása érdekében történhet,
 - d) a támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető vízelvezető rendszer kiépítésével együtt történhet.
- (2) Az alapincézett 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, de áthelyezhetők.
- (3) Nyilvántartott, illetve a pincetérképen rögzített, a felszíni telektulajdontól független pince bővítése a felszíni telektulajdonos hozzájárulása nélkül nem végezhető.
- (4) Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott, alapincézett és barlang-előfordulásos területek felszínét az erózió csökkentése érdekében füvesíteni kell.
- (5) Belterületi és a belterületi határ 100 m-es körzetében lévő pince, ivóvízzel történő ellátása csak a szennyvízhálózatra történő egyidejű rákötés esetén lehetséges.
- (6) Külterületen lévő barlangok nyílásának 50,0 méteres környezetében épület nem létesíthető, egyéb építmény a szakhatóság engedélye alapján helyezhető el

31. Védőtávolságok, építési korlátozások

36.§

- (1) Eger-Putnok vasútvonaltól 20-50 m távolságon belül lakó-, üdülő-, egészségügyi-, szociális-, oktatási-, kulturális-, egyházi-, szálláshely-szolgáltató épületek, építmények a zajterhelési határértékek figyelembevételével 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.
- (2) 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 vonatkozó magasabb szintű jogszabály alapján a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást kell figyelembe venni.
- (3) A támfallal, partfallyal 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 35. §-ban részletezett „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területeken” előírtak szerint kell eljárni.
- (4) A felszín alatti pincék, üregek előfordulási lehetőségére tekintettel, az ismert üreges területeken a közműveket védőcsőben kell elhelyezni.

- (5) Gyógyhelyekre a vonatkozó országos rendeletben foglalt előírásokat kell alkalmazni. A gyógyhely határát a szabályozási terv feltünteti.
- (6) Szőlőkataszter I. és II. osztályba sorolt területek építési övezetbe sorolása csak az adott terület szőlőkataszteri területek közül való kivonásával történhet meg.

32. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

37.§

- (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.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

VII.Fejezet

Lakóterületek

33. Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

38.§

- (1) Az **Ln/...** jelű építési övezetbe jellemzően a magas intenzitású és sűrű beépítésű telkek és úszótelkek tartoznak, ahol, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek és sorolt telepítésű gépkocsi-tárolók helyezhetők el.
- (2) 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) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális,
 - e) irodai,
 - f) vegyes funkciójú épület az a)-f)-ig felsoroltak esetében,
 - g) gépjármű-tárolók Ln-g/... és Ln-kt/... övezetekben, pavilon kereskedelmi szolgáltató rendeltetésre Ln-kt/... övezetben,
 - h) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,
 - i) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendeltlen alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukciójuk során korszerű lemezházas trafóra cserélendő, vagy épülethez rendelve alakítandók ki,
 - j) terepszint alatti gépjármű-tárolók, mélygarázsok a szabályozási terven kijelölt építési helyen,

- k) 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:
- üzemanyagtöltő,
 - lakókocsi,
 - feszített, vagy felfújtt sátor,
 - üvegház, fóliaborítású növényház,
 - közterületről látható terepfelzsinen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés, kivéve telefonfülke,
 - önálló pavilon, vagy pavilon jellegű építmény, kivéve **Ln-kt/...** jelű övezetben a szabályozási terven meghatározott építési helyen,
- (4) **Ln/...** jelű építési övezetben:
- 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.
 - Alapterületi épületbővítés – úszótelek növeléssel együtt – csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehetséges, kivéve felvonó és lépcsőház létesítésének esetét.
 - 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.
 - A korábban több épületegységből álló lakóépületek esetében, a szabadon álló építési övezetekben már létrehozott, vagy létrehozni kívánt önálló helyrajzi számú épületegységek esetében, az új telekállapotnak megfelelően a beépítési jelleg zárt sorúan értelmezendő.
- (5) **Ln-ksz/...** jelű jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói épületeket befogadó építési övezetekben:
- 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.
 - Új épületet a szabályozási terven jelöltek szerint, vagy a meglévő épület helyén lehet építeni az övezeti előírások betartása mellett.
 - 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.
 - 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) **Ln-g/...** jelű építési övezet sorgarázs, vagy terepszint alatti teremgarázs elhelyezésére szolgál. Új sorgarázs építése csak a szabályozási terven jelölt építési helyen, egységes terv alapján, az övezeti paraméterek betartásával engedélyezhető. Új sorgarázshoz a szükséges méretű záportároló kialakítása is szükséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált.
- (8) **Ln-kk/...** jelű övezet a nagyvárosias lakóterületen belül lévő közterületként 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 önálló részletes terv 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 terepfelzsinű műtárgyait befogadó közterület, közút, amin:

- a) felszínen új parkolót, felújítást, építést, térburkolást végezni, illetve új pavilont elhelyezni csak a 10. § és a TKR-ben foglaltak szerint lehet.
 - b) A szabályozási terven jelölt helyeken gépjárműtároló zöldtető/dombgarázs kialakítással történhet,
 - c) A közmű és a közlekedést szolgáló műtárgyakon kívül csak kertberendezési tárgyak helyezhetők el.
 - d) Az övezetekben minimum kétszintes növényállományt kell telepíteni.
 - e) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő, fa védelméről gondoskodni kell.
 - f) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetéséről a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint gondoskodni kell.
- (10) A nagyvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

34. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

39.§

- (1) **Lk1/...** jelű építési övezetben, egyéb övezeti előírás hiányában, egyedi építési telken 1 db főépület, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő és meghaladó tömbtelken korlátozás nélküli épületszám helyezhető el, amely lehet:
- a) lakóépület, ahol a tervezett rendeltetéshez szükséges közterületi és telken belüli közlekedési kiszolgáló, valamint parkolási kapacitások rendelkezésre állnak új épület létesítése esetén,
 - b) szállás jellegű épület,
 - c) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltatóépület,
 - d) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális rendeltetés épülete,
 - e) iroda épület,
 - f) a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,
 - g) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó épület,
 - h) a fő rendeltetésű épülettől különálló garázs, vagy sorgarázs melléképülete
- (2) **Lk1/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- a) sportépítmény,
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) lakókocsi,
 - d) feszített, vagy felfújt sátor,
 - e) termelő kertészeti építmény (üvegház, fóliaborítású növényház),
- (3) Az **Lk1/...** jelű zárt sorú és szabadonálló beépítési móddal, valamint 30% és 40% közötti beépítési maximummal szabályozott építési övezetekben:
- a) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –szabadon álló, hézagosan zárt sorú beépítés, vagy gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - b) Az épület földszintjén elhelyezett garázssor csak az udvar felől nyílhat.
- (4) A zárt sorú beépítésű építési övezetekben új beépítés, a szabályozási terv eltérő rendelkezése kivételével, csak zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési móddal engedélyezhető, csak az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok figyelembe vételével.

40.§

- (1) **Lk2/...** jelű építési övezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 db fő rendeltetésű épület, mely lehet:
- lakóépület,
 - szállás jellegű épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató épület
 - egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
 - iroda épület,
 - a lakófunkciót nem zavaró előzőekben felsorolt rendeltetési egységeket befogadó vegyes funkciójú épület,
 - a turizmust, kiránduló forgalmat ellátó épület.
- (2) **Lk2/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - a fő rendeltetésű épülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,
 - lakókocsi,
 - feszített, vagy felfújható sátor,
 - üvegház, fóliaborítású növényház fóliasátor,
 - közterületről látható önálló terepfelületen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- (3) **Lk2/...** jelű építési övezetekben:
- A lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági rendeltetés, vagy termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület, épületrész alakítható ki.
 - A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zártsorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
- (4) **Lk2-ksz/...** jelű, intézményi építési övezetben:
- Oktatási-nevelési, kereskedelmi-szolgáltatói, szociális, egészségügyi, kulturális és hitéleti rendeltetésű épületek helyezhetők el.
 - A meglévő épületek bővíthetők, illetve újra építhetők az övezeti paraméterek és a szabályozási terven jelöltek figyelembe vételével.
- (5) **Lk2-k/...** jelű kisvárosi lakóterület kertes övezetében:
- A kerthasználattal összefüggően, a vasút védőtávolságán belül, a legalább 3000 m²-et meghaladó telekterületen, a felszínen legfeljebb 3 %-os beépítési mértékig építhető épület úgy, hogy az épület minimális alapterülete 50 m², és épületmagassága legalább 3,0 m lehet.
 - Részben a terepszint alá süllyesztett dombgarázs/teremgarázs építhető a szabályozási terven megjelölt helyen.

41.§

- (1) **Lk3/...** jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 2 db épület helyezhető el, mely lehet:
- lakóépület,
 - szállás jellegű épület,
 - szociális épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület.
- (2) **Lk3/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- közintézményi- és irodaépület,
 - oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális valamint a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetéseken kívüli egyéb gazdasági célú épület,

- c) sportépítmény,
 - d) üzemanyagtöltő,
 - e) gépkocsi javító-szerelő-karbantartó műhely,
 - f) a főépülettől különálló melléképület, rendeltetéstől függetlenül, a főépületet kiszolgáló különálló garázs, vagy sorgarázs épületek kivételével,
 - g) lakókocsi,
 - h) feszített, vagy felfújtt sátor,
 - i) üvegház, fóliaborítású növényház,
 - j) egyéb ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, vagy rendeltetési egység,
 - k) nagy szállítási forgalmú létesítmény,
 - l) terepfelületen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- (3) **Lk3/...** jelű építési övezetek telkein:
- a) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - b) Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron, azzal összeépítve valósítható meg.
 - c) A közterületi telekhatár és az építési vonal egyezősége esetén a meglévő közterületi szélesség nem csökkenthető előtetővel, vagy térszín feletti kiépítéssel.
- (4) Az **Lk3/...** jelű építési övezetekben a (3) b) pontban foglalt kivétellel, 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.

42.§

- (1) **Lk-g/...** jelű építési övezet:
- a) a telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok és
 - b) az egyedi lakótelkes lakóházakhoz kapcsolódó sorgarázsok létesítésére elhelyezésére szolgál.
- (2) Új sorgarázs létesítése csak
- a) egységes terv alapján, egységes kivitelben az övezeti paraméterek betartásával lehetséges, a TKR-rel összhangban.
 - b) a létesítendő sorgarázsához szükséges méretű záportároló együttes kialakításával lehetséges, melynek kialakítása a tervezett sorgarázs épülete alatt preferált, a szükséges mértékű zöldfelület biztosítása mellett.
- (3) Az egyedi lakótelkes lakóházakhoz kapcsolódó sorgarázsok esetében a gépjárműtárolók
- a) kereskedelmi rendeltetésre nem alakíthatók át,
 - b) a kialakult állapot szerinti részben terepszint alatti kialakítása megtartandó, felszínen felépítménnyel ki nem egészíthető, a földem szint feletti földborítás és zöldfelület megtartandó.

43.§

- (1) **Lk-kk/...** jelű a kisvárosias lakóterületen belül lévő nagy zöldfelületű, közterületként funkcionáló közterület, közút övezete, amelyre a Zkk övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak.
- (2) **Lk-kt/...** jelű a kisvárosias lakóterületen belül lévő lakótelkek elérését és parkolási lehetőségeit biztosító utakat és parkolókat befogadó közterület, közút övezete.

- a) A közmű és a közlekedést szolgáló műtárgyakon kívül csak kertberendezési tárgyak helyezhetők el.
 - b) Az övezetekben minimum kétszintes növényállományt kell telepíteni.
 - c) Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell. A parkoló fásításához a meglévő fa beszámítható.
 - d) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetéséről gondoskodni kell.
 - e) A terepszint alatt, a TKR-ben meghatározottakkal összhangban, közmű és a közlekedési műtárgyakon kívül gépjárműtárolót is lehet létesíteni.
- (3) **Lk-mk/...** jelű övezet a kisvárosias lakóterületen belül közhasználat előtt megnyitott magánkertként kialakítandó, önálló helyrajzi számú telek. Az övezetben pihenést, testedzést szolgáló kerti építmények, gyermekjátsszótér, tornapálya, utcabútorok helyezhetők el.
- (4) **Lk-km/...** jelű építési övezet a közművekkel kapcsolatos létesítmények jelentős épületei és a hozzá kapcsolódó egyéb építmények elhelyezésére szolgál.

44.§

A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

35. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

45.§

- (1) Az **Lke/...** jelű kertvárosias lakóövezetben - a 18. § (3) bekezdésben meghatározott maximális rendeltetésszámmal összefüggésben - egyéb övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb 1 db főépület és a főrendeltetést kiszolgáló melléképületek helyezhető el. A főépület lehet:
- a) lakóépület,
 - b) szállás jellegű épület
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- (2) Az **Lke/...** jelű kertvárosias lakóövezetben nem helyezhető el:
- a) sportépítmény,
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) a lakótelek előkertjében és a főépület helyén nem helyezhető el:
 - da) lakókocsi,
 - db) feszített, vagy felfújtt sátor,
 - dc) üvegház, fóliaborítású növényház,
 - dd) közterületről látható terepfelzsinen 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.
- (3) **Lke/...** jelű építési övezetekben, eltérő övezeti előírások hiányában:
- a) 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.

- b) 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. A 15 %-ot meghaladó lejtésű teleknél ez az érték elérheti a 1,5 m-t.
 - c) Az utcai homlokzaton 0,6 m-nél nagyobb kiülésű eresz, tetőtéri erkély, zárterkély, terasz nem építhető.
 - d) Több gépkocsi fedett elhelyezésének igénye esetén azok kapuit az udvar felől kell megközelíteni.
 - e) Meglévő épület esetén a gépjárműtároló elhelyezhető:
 - ha) szabadon álló és zárt sorú beépítésnél, mint új épület,
 - hb) hézagosan zárt sorú és ikresen csatlakozó beépítésnél a közös oldalhatáron,
 - f) Az állattartó épületek, épületrészek összes alapterülete legfeljebb 6 m² lehet. A telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészen állattartó épület, épületrész és egyéb az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.
 - g) 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.
- (4) Az **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.
- (5) Az **Lke-g/...** jelű építési övezet területe gépkocsi-tárolók létesítésére szolgál, mely területen a gépkocsi-tárolók rendeltetése parkolási többlet igényű rendeltetéssé nem alakítható át.
- (6) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

VIII. Fejezet

Vegyes területek

36. Településközponti vegyes területek építési övezetei

46.§

- (1) **Vt1/...** jelű településközponti vegyes 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 több szintben 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 rendeltlen alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.
- l) olyan egyéb gazdasági rendeltetés, melynek környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületek esetén megengedett határértékeket, továbbá a gazdasági rendeltetéssel összefüggésben keletkező tehergépkocsi forgalom lakóterületekre nézve nem jelent többletterhelést.
- (2) **Vt1/...** jelű településközponti vegyes építési övezetek területén nem helyezhető el:
- termelő kertészeti építmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - állattartó épület,
 - lakókocsi,
 - feszített, vagy felfújtt sátor, mely alól kivétel a sportcélú létesítmény,
 - üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor
- (3) A **Vt1/...** jelű zártosított és szabadonálló beépítési móddal szabályozott településközponti építési övezeteiben:
- 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 nettó össz-szintterület 200-zal történő osztásából adódó lefelé kerekített érték.
 - A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zártosított beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - Új építés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszín alatt helyezendő el, eltérő esetek szabályozási terven jelöltek szerint.
 - A gépjárműtároló, vagy az udvar megközelítésére telkenként és közterületi kapcsolatonként egy, 5000 m² feletti telekméret esetén 2 gépkocsibejáró létesíthető. Földszinten kialakított második gépkocsi tároló csak az udvar felől közelíthető meg.
 - Előkert nélküli beépítésnél új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakófunkciót befogadó helyiség (lakószoba, hálószoba, nappali) nem létesíthető.
 - 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.
- (4) A **Vt1/...** jelű oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott településközponti építési övezetekben
- az eltérő övezeti előírás hiányában új lakóépületben max. 1 lakás helyezhető el.
 - a meglévő ún. „közös udvaros beépítés”-es (hrs-zonként 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.
- (5) A **Vt1-g/...** jelű építési övezet a telepszerű, úszótelkes lakóépületek sorgarázsainak övezete. Új sorgarázs kialakítására az építési övezet területén nincs lehetőség.
- (6) A **Vt1-p/...** jelű építési övezet:
- parkolóházak elhelyezésére szolgál,
 - a parkolóházban egyéb gépjárművekkel kapcsolatos szolgáltató rendeltetési egység is létesülhet üzemanyagtöltő kivételével,
- (7) **Vt1-kk/...** jelű övezet a településközponti vegyes területen belül lévő közterületként funkcionáló közterület, vagy kiszolgálóút, amelyre a Zkk övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak.

- (8) **Vt1-kt/...** jelű övezet a településközponti vegyes területen belül lévő építési telkek és parkolók elérését biztosító utakat és parkolókat befogadó közterület:
- Csak a TKR-ben meghatározott feltételekkel, a valós műszaki és közmű állapotok térbeli feltárását követően lehet építést, felújítást, növénytelepítést, térburkolást végezni.
 - Az övezetben a közmű és a közlekedést szolgáló műtárgyakon kívül csak kertberendezési tárgyak és kerti építmények helyezhetők el.
 - Új parkoló létesítésekor az 1,0 m magasságban 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő, fa védelméről gondoskodni kell. A parkoló fásításához a meglévő fa beszámítható.

47.§

- (1) **Vt2/...** jelű intézményi vegyes építési övezetek területén elhelyezhető:
- Igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - hitéleti épület,
 - sportépítmény,
 - többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
 - közösségi rendeltetésű épületben vagyonvédelmet, működtetést szolgáló 1 db lakás, a lakó rendeltetésű meglévő épületben a lakások minden szinten újraépíthetők, új lakóépület is építhető, ha a telken belüli parkolás és a lakásokhoz rendelt minimális zöldfelület biztosítható.
- (2) A **Vt2/...** jelű intézményi vegyes építési övezetek területén nem helyezhető el:
- önálló lakóépület
 - önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás,
 - a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkolóterület sem önállóan, sem más funkcióhoz kapcsolódóan,
- (3) A **Vt2/...** jelű intézményi vegyes építési övezetek területén 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.
- (4) A **Vt2/...** jelű intézményi vegyes építési övezetek területén lévő 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 telkek, műemléki környezetben lévő telkek, régészeti lelőhellyel érintett telkek, valamint a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítési móddal beépített telkek.

48.§

A településközponti vegyes területek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

37. Intézményi vegyes területek építési övezetei

49.§

- (1) A **Vi/...** jelű intézményi vegyes terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá
- iroda,
 - szállás-szolgáltatás, idegenforgalmi,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - hitéleti,

- e) sport és
 - f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági
 - g) sorsgarázs jellegű gépkocsi tárolást befogadó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Vi/...** jelű intézményi vegyes terület építési övezetében nem helyezhető el:
- a) lakó rendeltetésű épület, kivéve a kialakult lakóépületek esetén, és a (4) bekezdésben foglalt kivételt,
 - b) üzemanyagtöltő állomás,
 - c) állattartó épület.
- (3) Az intézményi vegyes területen csak olyan gazdasági rendeltetés létesülhet, melynek környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületekre előírt határértékeket.
- (4) Az intézményi vegyes területen a fő rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, vagy üzemeltető részére legfeljebb egy db lakás alakítható ki, további új lakás nem létesíthető az övezetekben.
- (5) Az intézményi vegyes területek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

IX. Fejezet

Gazdasági területek

38. Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

50.§

- (1) A **Gksz/...** és **Gipe/...** jelű gazdasági építési övezetekre vonatkozó általános előírások a szabályozási terv, vagy a részletes építési övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában:
- a) A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az építési övezet paramétereitől 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 helyi parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.
 - c) A szabályozási terven „megtartandó/kialakítandó zöldfelület” jelöléssel ellátott teleksávon háromszintes növényzet telepítendő, tartandó fenn. A közterületi telekhatárok mentén legalább 8,0 méterenként közepes lombkoronát növelő fa telepítendő.
 - d) 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) 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 **Gipe/...** jelű építési övezetben az építés feltétele:
- a) a telek megközelítését biztosító, a telekhez csatlakozó út szabályozási terven jelöltek szerinti kialakítása,
 - b) a telek, és szükség esetén a környezete vízrendezésének megoldása, valamint
 - c) legalább a részleges közműkiszolgálás biztosítása, melynek keretében a közüzemi villamos energia-szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közcsatorna hiányában az egyedi korszerű- és szakszerű szennyvíztisztítás megoldása, az építési telekhez kapcsolódó érintett közterületen és a telken belüli nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megoldása szükséges.

39. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei

51.§

- (1) A **Gksz/...** jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben elhelyezhető:
 - a) 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) 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.
 - h) a gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² bruttó alapterületen létesülhet lakás.
 - i) csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig, akkor is, ha az ingatlanon építési tevékenység nem tervezett.
- (2) 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) különleges hulladéklerakó rendeltetés.
- (3) A **Gksz/...** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben eltérő övezeti előírás hiányában az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény a telek max. 5%-án helyezhető el.
- (4) A **Gksz/...** jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezeteiben a minimális zöldfelületi mértéken belül, az eltérő használatú telekhatárok mentén és a természetvédelmi területtel közös telekhatáron fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

40. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei

52.§

- (1) A **Gipe/...** jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetekre vonatkozó általános előírások:
 - a) 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.
- (2) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari épületek,
 - b) energiaszolgáltatás épületei,
 - c) 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) csak saját vállalkozásban keletkezett, védőtávolságot nem igénylő inert hulladék tárolható a feldolgozásig, újra hasznosításig.
- (3) Az egyéb ipari 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) különleges hulladéklerakó rendeltetés. A nem engedélyezett rendeltetéshez kapcsolódóan nem engedhető meg a külön jogszabályban meghatározott hulladék telephelyre történő szállítása, vagy gyűjtése és tárolása.
 - (4) Az egyéb ipari gazdasági területen terepszint alatti beépítés a terepszint feletti beépítést 10 %-os mértékben meghaladhatja.
 - (5) Az egyéb ipari gazdasági területen a telekhatárok mentén legalább egy sor fa létesítése kötelező a minimális zöldfelületi mértéken belül.
 - (6) Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

41. Általános gazdasági területek építési övezetei

53.§

- (1) A **Gá/...** 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 hátsó kertben elhelyezhető a kötelezően előírt minimális zöldfelület biztosítása mellett.
- (2) Az általános gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

X. Fejezet

Üdülőterületek

42. Üdülőházas üdülőterületek építési övezetei

54.§

- (1) Az **Üh/...** jelű hétvégi házas építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
 - a) szállás épületek,
 - b) ellátó és szolgáltató, kiskereskedelmi, vendéglátó építmények.
- (2) Az üdülőházas üdülőterületek építési övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

XI. Fejezet

Beépítésre szánt különleges területek

43. A beépítésre szánt különleges területek építési övezetei

55.§

- (1) A **K-Bot/...** jelű építési övezet botanikus kert elhelyezésére szolgál, melynek területén az 1500 m² területet meghaladó telkeken helyiséget tartalmazó építmény, új épület építése esetén a kötelező zöldfelület kialakítását a TKR-ben meghatározott módon szükséges megvalósítani.
- (2) A **K-Bot/...** jelű építési övezetben:
 - a) épület csak a TKR-ben meghatározott módon és helyen épülhet.
 - b) komposztáló az utcai telekhatártól számított 25 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.
- (3) A **K-Bot/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

56.§

- (1) A **K-Sp/...** jelű építési övezet a sport- és szabadidő eltöltését szolgáló különleges terület építési övezete, melynek területén helyiséget tartalmazó építmény, új épület építése esetén a kötelező zöldfelület kialakítását a TKR-ben meghatározott módon szükséges megvalósítani.
- (2) A **K-Sp/...** jelű különleges sportterület építési övezetében elhelyezhető:
 - a) sportépítmény, lelátó, sportcsarnok,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló építmény, és kiszolgáló létesítményei,
 - c) parkoló felületek,
 - d) vendéglátó építmény,
 - e) szabadidő eltöltését szolgáló építmények.
 - f) többszintes parkolóház önállóan, vagy a fentiekkel vegyes funkciókkal.
- (3) A **K-Sp/...** jelű különleges sportterület építési övezetében
 - a) nem helyezhető el önálló lakóépület.
 - b) a sportpályák burkolati anyagaként csak talajszennyezést nem okozó anyagok alkalmazhatók.
 - c) lakótelek közös telekhatára mentén cserje és lombkorona szintű védő zöldsáv telepítendő, legalább 7,5 m szélességben.
 - d) a zöldfelület számításába csak a füves sportpályák és a tényleges zöldfelületek számíthatók be.
- (4) A **K-Sp/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

57.§

- (1) A **K-T/...** jelű építési övezet a temetők befogadására szolgáló különleges terület építési övezete.
- (2) A **K-T/...** jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - a) hitéleti, és a rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi épület, telkenként legfeljebb 3 db épületben.
 - b) kegyeletet szolgáló építmények, a működtetéshez szükséges kiszolgáló épület, építmény
 - c) telken belüli parkoló,
 - d) vízzáró hulladéktároló.
- (3) A **K-T/...** jelű építési övezetben nem elhelyezhető:

- a) lakóépület,
 - b) a temetés funkciójával össze nem egyeztethető gazdasági épület,
- (4) A **K-T/...** jelű építési övezetben a lakótelekkel közös oldalkerti telekhatár mentén, 2,5 m magas tömör kerítés, vagy 3 m széles zárt sövény létesítendő.
- (5) A **K-T/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

58.§

- (1) A **K-Fn/...** jelű építési övezet területe fürdőközpont és fürdőnegyed elhelyezésére szolgál, melynek területén helyiséget tartalmazó építmény, új épület építése esetén a kötelező zöldfelület kialakítását a TKR-ben meghatározott módon szükséges megvalósítani.
- (2) A **K-Fn/...** jelű különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben elhelyezhetők:
- a) a gyógy-idegenforgalom építményei, geotermikus hasznosítással csak abban az esetben, ha nem veszélyezteti a fürdőkörnyéki forrásokat.
 - b) a vízisportok építményei,
 - c) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények,
 - d) szálláshelyek,
 - e) kereskedelmi szolgáltató építmények,
 - f) gyógyászati építmények,
 - g) a pihenéssel, rekreációval összeegyeztethető szolgáltató építmények.
- (3) A **K-Fn/...** jelű különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben nem helyezhető el:
- a) önálló lakóépület,
 - b) 50 %-nál nagyobb mértékben az építési övezet alaprendeltetésével nem összefüggő használatú parkolóház,
 - c) üzemanyagtöltő,
 - d) a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági célú építmény.
- (4) A **K-Fn/...** jelű építési övezetben
- a) épületet bővíteni vagy építeni, csak a szabályozási terven jelölt kötelező telekalakítást követően, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók telken belül történő kialakítása esetén lehet.
 - b) a gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - c) utcánként egy gépkocsi tároló, illetve az udvar megközelítésére csak egy garázsbejárat létesíthető az utca felől. Az épület földszintjén elhelyezett garázssor csak az udvar felől nyílhat.
 - d) 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.
 - e) az új telekalakítással létrejövő, a strandfürdőtől eltérő fő rendeltetésű telkek strandfürdővel közvetlenül határos oldalain intenzív növénytelepítés – cserje és lombkoronaszint, legalább 5,0 m szélességben – alakítandó ki a környezeti hatások mérséklése érdekében.
- (5) A **K-Fn/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

59.§

- (1) A **K-Vá/...** jelű építési övezet a Vár területe, melynek területén helyiséget tartalmazó építmény, új épület építése esetén a kötelező zöldfelület kialakítását a TKR-ben meghatározott módon szükséges megvalósítani.

- (2) A **K-Vá/...** jelű különleges építési övezetben elhelyezhető:
- kutatással kapcsolatos épület,
 - kulturális örökségvédelmi igényt szolgáló, történeti folytonosságot bemutató rekonstruált épület,
 - ismeretterjesztést szolgáló építmény,
 - múzeumi, kulturális kiállítást, bemutatást szolgáló építmények,
 - látogató központ, rendezvénytér,
 - épületnek és kerítésnek nem minősülő, helyreállított újraépített bástya, támfal, várfal, kapuépítmény,
 - ideiglenes rendezvények építményei.”
- (3) A vár területén nem létesíthető közparkoló.
- (4) A vár területén alkalmazható legnagyobb épületmagasságot és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékét a rekonstrukció műemléki szempontjai határozzák meg az illetékes műemléki tervtanács véleménye alapján.
- (5) A **K-Vá/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

60.§

- (1) A **K-Pi/...** jelű építési övezet a pincés idegenforgalmi központok különleges területe.
- (2) A **K-Pi/...** jelű különleges építési övezet területén elhelyezhető, az övezeti előírások eltérő rendelkezésének hiányában:
- a borfeldolgozás és bortárolás rendeltetésre pinceépület és egyéb építmény, de csak a telekről nyíló pincéhez kapcsolódóan,
 - a pinceépülethez tartozóan rendeltetési egységként a vendéglátás építményei és idegenforgalmi szolgáltatás, a melegkonyha kialakítására vonatkozó és a (3) bekezdésben foglalt egyéb kivételekkel.
- (3) A **K-Pi/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- a (2) bekezdésben felsoroltakon túl egyéb funkciókat befogadó építmény, illetve rendeltetési egység, különös tekintettel a környezeti hatásvizsgálat-kötelese, tűz- és robbanásveszélyes tevékenységekre, valamint a környezetszennyező anyagok és hulladékok tárolására
 - közterületről nyílóan, vagy attól mérten 10,0 m-en belül, új, partfalba vágott pince.
- (4) A **K-Pi/...** jelű építési övezetben:
- Terepszint alá új pince, a pince elé új pinceépület egyéb építmény csak saját telken belül építhető,
 - Vendéglátás építménye csak a pincével rendelkező pinceépülethez tartozó rendeltetési egységként létesíthető.
 - A pinceépületek közötti közterületi nyúlványokon biztosítandó a csapadékvíz, és a talajban előforduló rétegvizek elvezetése.
 - Terepszint alatti új építmény a szomszédos telekhatárt csak minimum 1,0 m távolságú oldalhatárt megtartva közelítheti meg.
 - Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.
 - Pincék, pinceépületek úszótelkei, valamint a közterület alá nyúló pincék szellőzői nem keríthetők el.
 - A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.
- (5) A **K-Pi-kk/...** övezet nagy zöldfelületű közterületként funkcionáló terület, amelyre a Zkk övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak. Ezen túl:
- Az övezet zöldfelületein elhelyezhetőek a Zkk övezetben felsorolt építmények és rendeltetések, kivéve a játszóteret.

- b) A pincék feletti közterületeken biztosítani kell a jelenleg összefüggő terület biztonságos geotechnikai állapotának fenntarthatóságát, ellenőrizhetőségét.
 - c) Az alapincézett közterületek az erózió csökkentése érdekében füvesítendőek.
 - d) A kerti építmények közül – geotechnikai és geológiai szakvéleményt követően – csak pergola, támfal építhető.
 - e) A fenntartás során, természetes úton keletkezett növényi hulladék részére tároló terület nem jelölhető ki.
- (6) A **K-Pi/...** és **K-Pi-kk/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.
- f)
 - i)

61.§

- (1) A **K-Hon/...** jelű építési övezet a különleges honvédelmi területek építési övezete.
- (2) A **K-Hon/...** jelű építési övezet területén:
 - a) új honvédelmi célú építmény elhelyezhető,
 - b) az építési övezetben meghatározott mértékig bővíthető, alakítható át a meglévő építmény és bontható a meglévő épület,
 - c) rendeltetésváltás csak építési övezeti átsorolással valósítható meg.
- (3) A **K-Hon/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

62.§

- (1) 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.
- (2) A **K-Okt/...** jelű 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.
- (3) A **K-Okt/...** jelű építési övezet területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, kerti szabadlépcső és lejtő
 - d) továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - e) szabadon álló, legfeljebb 9,0 m magas zászlótartó oszlop.
- (4) A **K-Okt/...** jelű építési övezet területén a közmű-becsatlakozási műtárgy csak terepszint alatt vagy épülettel egy tömegben létesíthető.
- (5) A **K-Okt/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

63.§

- (1) A **K-Re/...** jelű különleges rekreációs és rezidenciális területek építési övezetei rekreációs és rezidenciális funkciók létesítményeinek befogadását biztosítják, melyben elhelyezhető:
 - a) a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmény,

- b) idegenforgalmi szálláshely szolgáltatás, vendéglátás épülete,
 - c) oktatási létesítmények, kongresszusok épülete,
 - d) kutatás- fejlesztés építménye,
 - e) állat- és növénykert,
 - f) önállóan, vagy a főtevékenységet kiegészítően lakóépület legfeljebb kettő lakással,
 - g) legfeljebb kiegészítő tevékenységként kiskereskedelmi funkció, de maximum 200 m² összes szintterületen,
- (2) A **K-Re/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- a) önállóan, vagy főtevékenységként kereskedelmi szolgáltató, vagy egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
 - b) hulladékkezelő,
 - c) üzemanyagtöltő állomás,
- (3) A **K-Re/...** jelű építési övezetben
- a) az előkert, az oldalkert és a hátsókert minimális mérete 10 m.
 - b) az építési övezet területén létesült kápolna körül, illetve sportpálya mentén meglévő erdős, fás terület növényzete az ÉK-i övezethatárral párhuzamosan legalább 30 m-es sávban megtartandó.
 - c) kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig létesíthető.
 - d) a közművesítettség mértéke részleges lehet.
- (4) A **K-Re/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

64.§

- (1) A **K-Id/...** jelű építési övezet a különleges idegenforgalmi területek építési övezete, melynek területén az 1500 m² területet meghaladó telkeken helyiséget tartalmazó építmény, új épület építése esetén a kötelező zöldfelület kialakítását a TKR-ben meghatározott módon szükséges megvalósítani.
- (2) A **K-Id/...** jelű építési övezet területén belül az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) a borászattal kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó és kulturális építmények,
 - b) szálláshely szolgáltató épületek, kemping,
 - c) egyházi építmények,
 - d) sportépítmények,
 - e) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - f) borászattal kapcsolatos gazdasági tevékenységi célú építmény,
- (3) A **K-Id/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:
- a) lakóépület,
 - b) zajos közösségi szórakoztató épület,
 - c) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.
- (4) A **K-Id/...** jelű építési övezetekben 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.
- (5) A **K-Id/...** jelű építési övezetekben részleges közműellátás biztosítandó.
- (6) A **K-Id/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

65.§

- (1) A **K-Szt/-...** 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.
- (2) 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.
- (3) A **K-Szt/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

66.§

- (1) A **K-Mü/...** jelű építési övezetek jellemzően a mezőgazdasági terménytárolás és feldolgozás, különösen a szőlőfeldolgozás és bortárolás, és az ezzel kapcsolatos vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Mü/.. jelű** építési övezetek területén az épületek az alábbi rendeltetéseket fogadhatják be:
 - a) bortárolás és szőlőfeldolgozás,
 - b) gyümölcsstárolás és feldolgozás,
 - c) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű lakás,
 - d) idegenforgalmi vendéglátás,
 - e) eszköz- és géptárolás,
 - f) az üzemi és idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő egyéb kiegészítő rendeltetés, termény-, eszköz-, vegyszer-, géptároló, gépjavitó,
 - g) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása a vonatkozó környezeti feltételek betartásával,
 - h) állattenyésztéssel és mezőgazdasági célú oktatással kapcsolatos rendeltetések létesítményei, állattartó és feldolgozó épületek,
 - i) a használó és a személyzet számára legfeljebb 150 m² bruttó alapterületen lakás.
- (3) A **K-Mü/.. jelű** építési övezetben a megengedett felszíni beépítettség mértékével megegyezően lehet a felszín alatt emberi tartózkodásra alkalmas helyiséget, valamint eszköz- és bortárolás számára teret kialakítani.
- (4) Beépíthető a **K-Mü/.. jelű** különleges mezőgazdasági üzemi telek:
 - a) ha a telken rendelkezésre áll közegészségügyi szempontból megfelelő ivóvíz és az elektromos áram,
 - b) ha a keletkező szennyvizek közcsatorna hiányában a vonatkozó előírások szerinti helybeni kezelése, vagy ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítása történik, és
 - c) ha a keletkező csapadékvizek helybeni szikkasztása, vagy gyűjtése révén annak késleltetett továbbvezetése, vagy újrahasznosítása biztosított.
- (5) A **K-Mü/...** jelű építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

XII.Fejezet

Közlekedési és közműterületek

44. Közúti közlekedési területek övezetei

67.§

- (1) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (3) Közhasználat elől el nem zárt magánút, vagy a külterületi magánút csak közúthoz csatlakoztatható és
 - 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 az út 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.
- (4) 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.
- (5) Közlekedési területen belül a dísztereken 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.
- (6) A közlekedési övezetbe sorolt telkek közös telekhatára bármikor megváltoztatható a tulajdonjogi, vagy kezelőjogi változásokhoz igazodóan. Ezen felül
 - a) a közlekedési övezetbe sorolt telkekre nem vonatkoznak az építési telkekre meghatározott telekalakítási szabályok. Az övezeti határon nem kötelező telekalakítás, nem kötelező telekhatár rendezés.
 - b) a telekhatár változása nem teszi kötelezővé az övezeti határ változtatását. Az új telekhatár és az övezeti besorolás szerinti határ eltérhet egymástól közlekedési övezeti besorolásokban.
- (7) A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a gyűjtő utak, a lakó utak, a vegyes használatú utak, valamint a 30 km/h sebességű lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek útfelületének felújítása vagy átépítése során amennyiben nincs járda az útpálya és az épületek között, akkor a járda és az épületek között mozgási hézagot (dilatáció) kell kialakítani a legkorszerűbb anyagok és műszaki megoldások alkalmazásával.
- (8) 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) A közlekedési területek alábbi övezeteiben a következő keresztmetszeti elemek biztosítandók:

- a) 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.
 - b) A belterületen kijelölt **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.
- (10) A **KÖu-4**, és **KÖu-5** jelű övezetbe sorolt
- a) külterületi meglévő és kiszabályozással szélesített közutak telkén csak közlekedési építmények és közműépítmények, valamint emlékjel és emlékoszlop helyezhetők el.
 - 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 m² alapterületig, max 6,5 m épületmagassággal.
- (11) A **KÖu-6** jelű övezet a díszterek, rendezvényterek övezete.
- (12) 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) 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,
- (13) A **KÖu-IM-bup** jelű övezet területe intermodális csomópont buszpályaudvari részéhez kapcsolódó leszálló, felszálló és parkoltató állásokat, forgalmi sávokat, terelő szigeteket, taxi-állomást, parkolót, gyalog- és kerékpárutat, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken zöldfelületet, fasort foglalhat magába.
- (14) A **KÖu-Z** jelű közlekedési területen kialakult, vagy kialakítandó zöldfelületekre vonatkozó előírások:
- a) csak kertépítészeti tárgyak, kertépítészeti architektúra elemei, gyalogos és vegyes használatú közlekedési felületek elemei, köztárgyak, valamint a közösségi funkciót befogadó építmények, a a hatályos TKR szerint, 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) épület, építmény a közterület legfeljebb 5 %-án létesíthető, maximum 3,5 m épületmagassággal,
 - d) a zöldfelület aránya az övezeten belül min. 50 % kell 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 m, maximum 12 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 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.
 - h) 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 az erről szóló önkormányzati rendelet alapján gondoskodni kell.

(15) A **KÖu** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

45. Egyéb közlekedési területek övezetei

68.§

- (1) A **KÖe** jelű kötőpályás közlekedési terület alatt tervezett közúti átjáró minimális szélességének kialakítása során közúti, kerékpáros és gyalogosforgalom számára is területi szélességet kell biztosítani.
- (2) A meglévő vasúti szintbeli kereszteződés megtartható, átépítése lehetséges, új vasúti szintbeli átjáró csak az üzemeltető hozzájárulásával, jelzőlámpás biztosítás mellett alakítható ki.
- (3) Vasúti megállóhely parkolási igénye a megállóhely közelében (500 méteres körzeten belül) biztosítandó.
- (4) A **KÖe** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

69.§

- (1) A **KÖe-IM-é** jelű intermodális csomópont kötőpályás közlekedési 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.
- (2) A fejpályaudvarnál az intermodális csomópontához kapcsolódóan a **KÖe-IM-é** jelű övezetbe tartozó telkek, telekrészek:
 - a) beépítési mértéke a meglévő épületek bruttó alapterületének összegével megegyező, telekhatároktól, alrészletektől és beépítési %-tól függetlenül. Az épületek bővítésénél, bontást követő újraépítésénél a **KÖe-IM-...** jelű övezetekbe tartozó összes telek területére vonatkozóan kell számítani a legfeljebb 10 %-os beépítési mértéket.
 - b) területén az érvényesíthető épületmagasság legfeljebb 9,0 m lehet.
 - c) területén az épületek a kiszabályozott közterületi telekhatáron bővíthetnek, épülhetnek újra az építési paraméterek betartásával.
 - d) parkoló igényét a P+R parkolók biztosítják együttesen az övezet területén kívül.
 - e) zöldfelületi mértéke 5 %.
- (3) A **KÖe-IM-ü** jelű 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.
- (4) A fejpályaudvarnál az intermodális csomópontához kapcsolódóan az **KÖe-IM-ü** jelű vasútüzemi övezetbe tartozó telkek, telekrészek beépítési mértéke a **KÖe-IM-...** jelű övezetek összes beépítettségének beszámításával együtt lehet legfeljebb 10 %. A **KÖe-IM-ü** jelű övezet telkeinek együttes területére legfeljebb 0,65 %, legfeljebb 170 m² lehet az épületekre számított beépítettség felső határa, azzal, hogy az épületnek nem minősülő építmények (pl.: perontető) a beépítési mértékbe nem számítanak bele.

46. Közműelhelyezési területek övezetei

70.§

- (1) Az új vonalas közmű hálózatokat közterületen kell megépíteni a szakági szabványok előírásai szerint.

- (2) A meglévő vonalas 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.
- (3) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (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 **Közm** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

71.§

- (1) A **Közm** jelű övezet a telekigényes közműlétesítmények övezete.
- (2) A **Közm** jelű övezetben csak a közműszolgáltatók (villamos, víz, gáz, szennyvíz, hírközlés) telekigényes önálló:
 - a) létesítményei,
 - b) épületei és technológiai építményei (pl.: villamos alállomás, házastrafó, vízműtelep, víztározó, víztisztító (vas - arzén - mangátlanító) gázátadó állomás, gáznyomás szabályozó, gázfogadó, szennyvíz és csapadékvíz átemelő, hírközlési-kapcsoló) helyezhetők el. Az övezet területén önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (3) A **Közm** jelű övezet telke nem szüntethető meg, szomszédos egyéb építési telekhez nem kapcsolható. Minden esetben biztosítani kell a telek önálló útkapcsolatát.
- (4) A **Közm** jelű övezetbe sorolt telek
 - a) beépítettségét a közműlétesítmény technológiai épület igénye határozza meg, de nem lehet több mint 10%, a terepszint fölött.
 - b) telekméretét a közműlétesítmény technológiai igénye határozza meg.
 - c) esetében a telken álló épület építménymagassága legfeljebb 5,5m lehet, a technológiai építmények létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg.
 - d) esetében a telken álló létesítmény hivatásforgalmi parkoló igénye a kapcsolódó közterületen biztosítható.

XIII.Fejezet

Zöldterületek

47. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület övezetei

72.§

- (1) A zöldterület **Zkk**, vagy **Zkp** jelű 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.
- (2) Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 20 %-át boríthatja, kivéve a **Zkk-Tő** övezetet. Ez lehet építési telek közvetlen gépjármű megközelítését biztosító út, gyalogos vagy kerékpáros sétány, köztárgy körüli burkolat.
- (3) A zöldterület övezetbe sorolt ingatlanon álló, felújítandó templom, kegyeleti hely esetén a beépítés mértékét és az épületmagasságot a sajátos kialakult állapot határozza meg.

- (4) Zöldterületen új épületként csak nyilvános WC, valamint a szabályozási terv szerinti helyen közösségi célú, földszintes épület és vagyonvédelmi kerítés helyezhető el.
- (5) 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.
- (6) A zöldterületek növényzettel fedett parkterülete nem csökkenthető, zöldterületek megújítása, revitalizációja a hatályos TKR előírásai szerint történhet.
- (7) A zöldterületek övezeteinek zöldfelülettel borított területének legalább 1/2-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.
- (8) A zöldterületek övezetének zöldfelületét akadálymentesen kell megújítani.
- (9) A **Zkk** és **Zkp** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

XIV. Fejezet

Erdőterületek

48. A védelmi célú erdőterület, a rekreációs erdőterület és az egyéb erdőterület övezetei

73.§

- (1) Az erdőterületek a területhasználat és az építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:
 - a) védelmi célú (védett és védő) erdő övezetek (Ev),
 - b) egyéb erdők övezete (Ee),
 - c) rekreációs erdők övezete (Er) .
- (2) Védelmi célú erdőterületen épületek nem helyezhetők el, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat. A védelmi célú erdőterületen a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.
- (3) Védő és védett, továbbá honvédelmi célú erdőterület övezetében az OTÉK szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg. Védő- és honvédelmi célú erdő területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.
- (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 erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (5) Az Ee jelű egyéb erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja.
- (6) Rekreációs erdőövezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények helyezhetők el.
- (7) Az erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

XV. Fejezet

Mezőgazdasági területek

49. A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

74.§

- (1) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges, vagy hiányos. Ha a szennyvíz a közsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni, ahol ez lehetséges.
- (2) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakórendeltetés létesítésére, ott csak akkor lehet ezt megtenni, ha a rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamosenergia-ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását, vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó és közvetlen megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.
- (3) A mezőgazdasági övezetekben az épület elhelyezésénél a következőket kell figyelembe venni:
 - a) kertes mezőgazdasági (Mk) és beépíthető általános mezőgazdasági (Má) övezetben, ha a telkek 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 felőli 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 m² lehet.
 - d) mezőgazdasági övezetben, birtokközpontban a terepfelszín alatti építés a felszíni beépíthetőség mértékéig növelhető.
- (4) Birtokközpontokkal összefüggő rendelkezések:
 - a) Birtokközpont kizárólag **Má1** jelű borvidéki általános mezőgazdasági területen és **Má2** jelű borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területen létesíthető.
 - b) Ha egy tulajdonos birtokában általános borvidéki mezőgazdasági terület övezetben (Má1), 20 km-es távolságon belül elhelyezkedő, történelmi borvidékhez tartozó településen, több tagban legalább 5,0 ha szőlő művelési ágban nyilvántartott termőföld van, akkor az egyik, legalább 10.000 m² területű telken, vagy telekrészen, alrészleten birtokközpontot létesíthet.
 - c) Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület övezetben (Má-2), 20 km-es távolságon belül elhelyezkedő több tagban legalább 5,0 ha bármely művelési ágban nyilvántartott termőföld van, akkor az egyik legalább 10.000 m² területű telken, vagy telekrészen alrészleten birtokközpontot létesíthet.
 - d) Birtokközpont kialakítható:
 - da) ha a telkek minimális szélessége az építési sávban legalább 50,0 m széles,
 - db) ha a telkek legalább 8,0 m széles úttelkek hálózatán közelíthető meg,
 - dc) 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.
 - dd) ha a keletkező szennyvíz, közsatorna hiányában a napi 5 m³ keletkező szennyvíz mennyiségig vízzáró medencébe gyűjthető, ellenőrzött helyre történő igazolt elszállítással, vagy 5 m³ felett előírások szerinti helybeni kezeléssel,
 - de) ha a keletkező csapadékvizeket helyben szikkasztják, vagy a csapadék gyűjtése révén a késleltetett továbbvezetése biztosított.

- e) A birtokközpont telekrészére vonatkozóan a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének 3%-a, de:
 - ea) legfeljebb a birtokközpontra vetítetten 30%, ha a birtokközpont területe 1,0-3,0 ha közötti,
 - eb) legfeljebb a birtokközpontra vetítetten 20%, ha a birtokközpont területe a 3,0 ha-t meghaladja, de az 5,0 ha-t nem éri el,
 - ec) legfeljebb a birtokközpontra vetítetten 15%, ha a birtokközpont területe 5,0 ha vagy azt meghaladó. Az összeépítés nem lehet nagyobb 7500 m²-es bruttó alapterületnél akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.
 - f) 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.
 - g) Mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.
 - h) A birtokközpont épületeinek építészeti kialakítása során, ha az épületek alapterülete egyenként meghaladja a 300 m²-t a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő külterületi részeken az épületek tájba illeszkedése a TKR-ben meghatározott módon igazolandó.
 - i) Birtokközpont övezetére meghatározott épületmagasságtól kizárólag borászati üzemi rendeltetést befogadó épület esetén lehet eltérni. A borászati üzemi épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Tanyák elhelyezésével kapcsolatos rendelkezések:
- a) Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés elhelyezése tilos, így ezen területeken tanya sem alakítható ki.
 - b) Nem lehet tanyát elhelyezni/kialakítani az Má jelű általános mezőgazdasági területek
 - ba) nemzetközi, országos és helyi védett természeti területek által érintett területein,
 - bb) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területein.
- (6) A mezőgazdasági területek övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

50. Az általános mezőgazdasági területek övezetei

75.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területek övezetei:
 - a) borvidéki általános mezőgazdasági területek övezetei (**Má1**)
 - b) borvidéken kívüli általános mezőgazdasági területek övezetei (**Má2**)
- (2) Az épület a kiszolgáló út telekhatárától mérten legfeljebb 20,0 m-re, de legalább 10,0 m-re létesíthető.

76.§

- (1) Az **Má1/...** jelű övezet a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. és II. minőségi osztályba sorolt, árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági övezet.
- (2) Az **Má1/...** jelű övezetben elhelyezhető szőlő-, vagy gyümölcsművelésű, 5,0 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 m² összes szintterületű lakóépület, ha a telken legalább a lakórész összes szintterületével azonos nagyságú gazdasági célú épület is létesül.

- (3) Épületek kizárólag szőlőművelés esetén helyezhetők el. Szőlőművelésének 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.

77.§

- (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,
 - 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 indokoltá teszi.
- (3) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több mint a telek, vagy a birtoktest területének 3 %-a.

51. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetei

78.§

- (1) Az **Má-ko** jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi, továbbá vízminőség-védelmi (vízbázis védelmi) szempontból érzékeny területek tartoznak.
- (2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósítását biztosító építmények, épületek helyezhetők.
- (3) **Má-ko** jelű övezetben, amennyiben az alövezet részletes szabályai mást nem írnak elő, a beépíthető telek területe - az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve - legalább 10.000 m² (1,0 ha), szélessége legalább 30,0 m.

52. A kertés mezőgazdasági területek övezetei

79.§

- (1) A kertés mezőgazdasági területek övezetei:
 - a) borvidéki kertés mezőgazdasági övezet (**Mk1**)
 - b) borvidéken kívüli kertés mezőgazdasági övezet (**Mk2**) .
- (2) A borvidéki és borvidéken kívüli kertés mezőgazdasági övezetekben –az utak meglévő és kialakuló telkeit kivéve, valamint a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - a telekosztással kialakuló új telek szélessége legalább 12,0 m kell legyen.
- (3) A kertés mezőgazdasági területek övezeteiben:
 - 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) az oldalkert:
 - ca) oldalhatáron álló beépítési módnál minimum 4,0 m,
 - cb) szabadon álló beépítési mód esetén legalább 3,0 m;
 - cc) oldalhatáron álló beépítési módnál a beépített oldalhatárhoz 1,0 m-nél közelebb az új épület nem kerülhet, de az építési helyen belül, az építési oldali telekhatártól távolabb is elhelyezhető, amennyiben az épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó magasabb szintű jogszabályok tartalma betartható.
 - cd) a hátsókert legkisebb mérete 10,0 m.

- d) az épületek lejtőláb felőli homlokzatán a homlokzatra vetített épületmagasság a megengedett magasság legfeljebb 1,5-szöröse lehet,
- e) egy telken legfeljebb 2 db épület létesíthető,
- f) kertes mezőgazdasági övezetben nem létesíthető:
 - fa) lakóépület, lakó rendeltetés
 - fb) állattartást szolgáló építmény,
 - fc) a terepfelületen megjelenő ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

80.§

- (1) Az **Mk1** jelű borvidéki kertes mezőgazdasági terület a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. és II. minőségi osztályba sorolt, jellemzően szőlőgazdálkodást és borászatot, de a kert- és a gyümölcs gazdálkodást és a pihenést is szolgáló mezőgazdasági övezet.
- (2) 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 m² lehet.
- (3) Az **Mk1** jelű övezet telkein lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) Az **Mk1** jelű övezet telkein épületek kizárólag szőlő-, vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telkek esetén helyezhetők el. Szőlő-, vagy gyümölcsművelésének az a telek minősül, aminek a területe legalább 75 %-ban szőlő-, vagy gyümölcsműveléssel hasznosított, nyilvántartási művelési ág szerinti besorolástól függetlenül.

81.§

- (1) Az **Mk2** jelű borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcs gazdálkodást és a pihenést szolgáló mezőgazdasági terület.
- (2) Az **Mk2** jelű övezetek telkein, amennyiben a városrészi előírások másképp nem rendelkeznek:
 - a) ha a telek mérete eléri az övezeti előírásokban megjelölt területet, akkor 1 db, legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el, amely legfeljebb 20 m² területű ideiglenes tartózkodásra szolgáló épületrészt is tartalmazhat.
 - b) lakóépület, lakó rendeltetés és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.

XVI.Fejezet

Vízgazdálkodási területek

53. Vízgazdálkodási terület övezetei

82.§

- (1) A vízgazdálkodási terület **V** jelű övezeteiben 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 szolgálmi jog biztosítandó. A szolgálmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával végezhető.
- (3) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet egyéb célra hasznosítani, annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján, a mindenkori illetékes hatóság engedélyével szabad.
- (4) 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.
- (6) A vízgazdálkodási területek övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

XVII.Fejezet

Természetközeli területek

54. Természetközeli terület övezetei

83.§

- (1) A **Tk** jelű természetközeli területekbe tartoznak a természetközeli állapotú nádasok, mocsarak.
- (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.
- (4) A természetközeli területek övezeteinek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

XVIII.Fejezet

Beépítésre nem szánt különleges területek

55. A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezetei

84.§

- (1) A **Kb-Pi** jelű övezet a különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központok övezete, ahol a tájkarakter megőrzése miatt a pincés idegenforgalmi központ kertés szőlőművelésű telkei megtartandók.
- (2) A **Kb-Pi** jelű övezet területén épület, kerti építmény nem helyezhető el - kivéve pinceszellőző.
- (3) A **Kb-Pi** jelű övezet területén meglévő pincékben melegkonyha kialakítása, valamint a környezeti hatásvizsgálat-köteles, tűz- és robbanásveszélyes tevékenységek végzése, illetve a környezetszennyező anyagok és hulladékok tárolása nem megengedett.
- (4) A **Kb-Pi-kk** jelű övezetben:
 - a) nagy zöldfelületű köztertként funkcionáló területek alakíthatók ki, amelyre a **Zkk** övezet előírásai és korlátozásai vonatkoznak,
 - b) a kerti építmények közül – geotechnikai és geológiai szakvéleményt követően – csak pergola, támfal építhető,
 - c) 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,
 - d) az alapincézett nem út célját szolgáló közterületek az erózió csökkentése érdekében füvesítendőek.

- e) a fenntartás során, vagy természetes úton keletkezett növényi hulladék részére tároló az övezetben nem jelölhető ki.
- (5) A **Kb-Pi** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

85.§

- (1) A **Kb-Sp** jelű övezet a sport- és szabadidő eltöltését szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület övezete, ahol különböző sportolási célú, testedzést, illetve a terület fenntartását szolgáló építmények, létesítmények helyezhetők el.
- (2) A **Kb-Sp** jelű övezet területén:
- a „kialakítandó, megtartandó zöldfelület” megjelölésű telekrészén épületet, melléképítményt – kivéve felszín alatti műtárgyat – elhelyezni nem lehet.
 - Az övezet rendeltetéséhez szükséges gépjárműparkolók közterületi parkolóval, vagy egyéb terület telkén kialakított parkolóval is biztosítható.
 - Az övezet részleges közművesítése szükséges.
- (3) A **Kb-Sp** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

86.§

- (1) A **Kb-Rep** jelű övezet a különleges beépítésre nem szánt sportrepülőtérségi és rekreációs terület övezete.
- (2) A **Kb-Rep** jelű övezet területén elhelyezhetők:
- sportrepülőtér és kiszolgáló létesítményei,
 - vendéglátó építmény,
 - parkoló felületek.
- (3) A **Kb-Rep** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

87.§

- (1) A **Kb-Ba** jelű övezet a külszíni bányászati tevékenységek, bányaterületek övezete.
- (2) A **Kb-Ba** jelű övezetben:
- kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
 - a környező más használatú területek, mezőgazdasági területek, országos és helyi közutak felé legalább 10,0 m széles védőfásítást kell telepíteni a telekhatárok mentén.
 - a „tájképvédelmi területeken” bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával lehet.
- (3) A **Kb-Ba** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

88.§

- (1) A **Kb-Hon** jelű övezet a honvédelmi célú területek beépítésre nem szánt övezete, ahol épületet építeni nem lehet.
- (2) A **Kb-Hon** jelű övezetben:
- kizárólag a honvédelmi célokkal összefüggő épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.
 - a terület telekhatárain épített kerítés nem létesíthető.
 - a csapadékvizek gyűjtése, visszatartása, késleltetett továbbvezetése biztosítandó a szabályozási terven jelölt helyen.

- (3) A **Kb-Hon** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

89.§

- (1) A **Kb-Üt** jelű övezet a különleges beépítésre nem szánt egyéb üzemi területek övezete.
(2) A **Kb-Üt** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

90.§

- (1) A **Kb-T** jelű övezet a különleges beépítésre nem szánt temető terület.
(2) A **Kb-T** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

91.§

- (1) A **Kb-Id** jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi övezetben szabadidő eltöltését, vendéglátást, sportolási célú testedzést, a terület fenntartását szolgáló építmények, létesítmények helyezhetők el.
(2) A **Kb-Id** jelű övezetek területén belül
a) Nagy-Eged hegytetőn az önálló helyrajzi számon kialakított telken épület elhelyezésének feltételeként az erdészeti üzemtervben jelölt, erdőgazdasági stabilizált üzemi utat, mint magánutat lehet számításba venni. Az övezet területén kialakított 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.
(3) A **Kb-Id** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

92.§

- (1) 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.
(2) A **Kb-Mü** jelű övezet területén a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges alábbi építmények helyezhetők el:
a) állattartó és feldolgozó épületek,
b) terménytárolók és feldolgozók,
c) eszköz-, vegyszer- és géptárolók,
d) mezőgazdasági gépjavító,
e) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
f) oktatási épület,
g) biztonsági okokból szükséges őrházak,
h) termékvezetékek és műtárgyaik,
i) komposztáló telepek építményei,
j) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,
k) idegenforgalmat, vendéglátást szolgáló épületek, építmények.
(3) A **Kb-Mü** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

93.§

- (1) A **Kb-Ep** jelű különleges beépítésre nem szánt napelem-park övezet jellemzően napelem-erőmű park műszaki technológiai berendezéseinek, elemeinek, létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-Ep** jelű különleges beépítésre nem szánt övezetben:
 - a) beépítési mód szabadon álló,
 - b) a beépíthetőség felső határa 5%,
 - c) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
 - d) a kialakítható legkisebb telekterület legalább 10.000 m² (1 ha),
 - e) a zöldfelületi arány legalább 25%.
 - f) 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 rögzítetttnél.
 - g) a közművesítési előírásai: legalább hiányos közművesítésű övezet.
- (3) A **Kb-Ep** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

94.§

- (1) A **Kb-Közl** jelű különleges beépítésre nem szánt közlekedési terület, ahol elhelyezhetők a közlekedéssel összefüggésben üzemviteli, utas- valamint idegenforgalmi szolgáltatási, kereskedelmi vendéglátási és kulturális rendeltetés építményei.
- (2) A **Kb-Közl** jelű övezetben:
 - a) beépítési mód szabadon álló,
 - b) a terepfelszíni beépíthetőség felső határa 10 %,
 - c) a terepfelszín alatti beépíthetőség legfeljebb 40 %,
 - d) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,
 - e) az épülettel beépíthető legkisebb telekterület 5.000 m²,
 - f) a zöldfelület aránya legalább 20 %,
 - g) az épület a telekhatárokat 5,0 m-nél jobban nem közelítheti meg,
 - h) a rendeltetés, épület építése esetén, teljes közműellátást igényel,
 - i) a szabályozási terven jelölt gyalogosút átvezetését korlátozás nélkül biztosítani kell,
 - j) az övezet területén kerítés jellegű lehatárolást, legfeljebb 0,8 m magasságig és csak a közlekedésbiztonság érdekében lehet létesíteni.
- (3) A **Kb-Közl** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

95.§

- (1) A **Kb-Re** jelű övezet rekreációs rendeltetésű különleges terület, melyen elhelyezhető a turizmust és a helyi lakosságot is szolgáló, a pihenés, a testedzés, a regenerálódással összefüggő rendeltetésű épület, valamint a kertgazdálkodáshoz szükséges tároló épület.
- (2) A **Kb-Re** jelű övezet területén nem helyezhető el az övezetben önálló lakóépület, valamint a rekreációs rendeltetéssel, vagy a kertgazdálkodással össze nem függő kereskedelmi- szolgáltatói gazdasági épület.
- (3) A **Kb-Re** jelű övezetben:
 - a) beépítési mód szabadon álló,
 - b) a terepfelszínen a beépíthetőség felső határa 5%,
 - c) a terepfelszín alatti beépíthetőség legfeljebb 10%,
 - d) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m,
 - e) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m²,

- f) a zöldfelületi arány legalább 60%, melynek legalább 1/3-án háromszintű növénytelepítést kell megvalósítani,
 - g) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete legalább 10,0 m legyen,
 - h) épület létesítése esetén részleges közművesítést kell kiépíteni,
 - i) az övezet területén kerítést a telekhatárokon legfeljebb 1,8 m magasságig lehet létesíteni.
- (4) A **Kb-Re** jelű övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet városrészenként tartalmazza.

96.§

- (1) A **Kb-Kt** jelű övezet a beépítésre nem szánt különleges területen kialakított burkolt köztér jellegű területek övezete.
- (2) A **Kb-Kt** jelű övezetben:
 - a) a kialakítható építmények és rendeltetések köre a városrészi előírások szerinti lehet.
 - b) a legnagyobb beépítettség értéke terepszint alatt 10%-os, terepszinten 3%-os lehet.

NEGYEDIK RÉSZ

AZ EGYES VÁROSRÉSZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

56. Almagyar – Merengő (AM)

97.§

- (1) Almagyar – Merengő városrész területén az új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területekre, a településrendezési feladatok megvalósulásának biztosítása érdekében az önkormányzat a beépíthetőség feltételeként írja elő az érintett telkek, telekcsoportok legalább telektömbönként történő újracsatolását a szabályozási terv tartalmának megfelelően.
- (2) Az Almagyar városrész 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) Új közutak, utcák kialakításánál:
 - ca) 16,0 m szabályozási szélesség alatt legalább egyoldali,
 - cb) 16,0 m szabályozási szélesség felett kétoldali, fasor telepítési felületet kell biztosítani.
- (3) A városrészben a sorgarázs csak az erre kijelölt 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 felől kiemelt szegély a közterületen nem építhető).
 - 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.
- (4) A **K-Okt/AM-1** jelű építési övezet területén a maximális épületmagasság értéke a szabályozási terven, építési helyenként feltüntetett érték szerint meghatározandó.
- (5) **Má2/AM-1** jelű övezetben közműlétesítmények kivételével sem a felszínen, sem a felszín alatt építeni nem lehet.

57. Belváros és Szent Miklós (BS)

98.§

- (1) Az **Lk1/...** jelű kisvárosias lakóterületen a főépületen kívül 1 melléképület helyezhető el.
- (2) Az **Lk1/BS-8** 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 tetőkert, zöldtető beszámításával is lehet biztosítani.
- (3) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott **Lk1** és **Vt1** jelű egyes építési övezetekben a Belváros és Szent Miklós városrészen a legnagyobb beépítettség meghatározásánál értéktöbbletet lehet alkalmazni az alábbiak szerint:
 - a) A 3. mellékletben megjelölt maximális beépíthetőségen felül, további +10% beépítési többletérték alkalmazható a zárt sorú beépítésű saroktelek esetén, de ez csak és kizárólag a zárt sorúság biztosítása érdekében vehető igénybe.
 - b) A 300 m² alapterületet el nem érő telek esetén, a 3. mellékletben megjelölt maximális beépíthetőségen felül, további +10% beépítési többletérték alkalmazható, illetve a 300 m² alapterületet el nem érő saroktelek esetén a 3. mellékletben megjelölt maximális beépíthetőségen felül, további +15% beépítési többletérték alkalmazható, de csak abban az esetben, ha a többletérték igénybevétele a zárt sorúság kialakítása érdekében történik.
 - c) Az a) és b) pontokban foglalt szabályok alkalmazásakor figyelembe kell venni, hogy egy telken a beépítettség maximuma nem haladhatja meg Lk-1 jelű építési övezetek területén a 60%-ot, Vt-1 jelű építési övezetek területén a 80%-ot.
 - d) A kötelező zöldfelületet az igénybe vehető többletérték alkalmazása esetén a megengedett beépítési mértéken kívül visszamaradó telekterület felén kell kialakítani.
- (4) Településközponti és intézményi vegyes területek övezeteiben a zárt sorú beépítéssel és valamennyi további paraméterében kialakult jelöléssel rendelkező esetek, az alábbiak szerint alkalmazandók:
 - a) településközponti vegyes és intézmény területen a **Vt1/BS-1**, **Vt1/BS-2** vagy **Vi/BS-1** 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 TKR szerinti eljárás eredménye lehetővé teszi, és
 - ac) az igazoltan meglévő kialakult beépítettséget legfeljebb 10%-ban meghaladóan lehet, amennyiben azt az OTÉK-ban meghatározott maximális beépítési mérték és a TKR-ben meghatározott lefolytatandó eljárás eredménye lehetővé teszi.
 - b) az érintett övezetekben az igazoltan kialakult beépítést a földhivatali nyilvántartási térképen ábrázoltak jelentik.
- (5) A zárt sorú előkert nélküli beépítésű **Vt1/BS-10** és **Vt1/BS-11** 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.

- (6) A **Vt1/BS-19** 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.
- (7) A **Vi/BS-6** jelű övezetben
- a műemléki telkeken a hitéleti és a kulturális tevékenység építményei helyezhetők el, a további telkek a sportolás, a szabadidős rendeltetés építményei befogadására szolgálnak,
 - a 7,5 méteres épületmagasság csak a Kisasszony utca mentén érvényesíthető,
 - 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,
 - az övezet minimális zöldfelületének legalább felén kétszintű növényzet telepítendő.
- (1) A **Zkk-Tö/BS-1** jelű közkert a körülépített, tömbbelsőben kialakított közhasználatú, - legfeljebb meghatározott időszakra korlátozottan közhasználatú - közösségi rendeltetésű zöldterület, ahol
- a területen belül közhasználatú parkoló alakítható ki, amely nem haladhatja meg a teljes terület 40%-át,
 - az övezet területének legalább 40%-a többszintű növényzetből álló zöldfelületként alakítandó ki.
- (2) **Zkp/BS-2** jelű övezetben épületet nem lehet építeni, építmények közül kizárólag a díszkert jelleghez illően emlékjel, szobor, műalkotás, sétány, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, helyezhetők el.
- (3) A **Kb-Kt/BS-1** jelű burkolt köztér övezetben,
- az építést az övezet területén a TKR-ben meghatározott módon lehet végezni.
 - a Dobó István téren és a Gárdonyi Géza téren
 - 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,
 - a terepfelszínen a beépítési mérték 3%-os lehet, ha azt terepfelszín alatt kialakított rendeltetés felépítménye igényli,
 - nem helyezhető el a terepfelszínen a közműellátással összefüggő műtárgy,
 - kötelező zöldfelület legalább az övezet területén 10% kell legyen, melynek kialakításakor az övezet területére vetítve legalább 300 m²-ként egy lombos fa telepítése szükséges,
 - a Lenkey udvarban és a Tűzoltó téren
 - a terepfelszínen épület és közműellátással összefüggő műtárgy nem helyezhető el,
 - a terepfelszín alatti építést csak közművek elhelyezése érdekében lehet végezni,
 - a kialakult parkolófelületek és telekbehajtók megtarthatók, tovább nem bővíthetők,
 - a burkolat nélküli felületen a zöldfelületi jelleg megtartandó, kialakítandó.

58. Belváros kelet (BV)

99.§

- (1) A **Vt1-ksz/...** jelű építési övezetben:
- Az épületek átépítése, újra építése a Gólya utca menti épületek, valamint a Céhmaster udvar épületeinek vonatkozásában csak a kialakult épülettömegben belül végezhető el.
 - A Céhmaster udvar épületeinek homlokzatmagassága, tömege, az udvar kialakult légtér arányai a felújítás, átépítés során is megtartandók.

59. Cifra hóstya – Tetenvár (CH)

100.§

- (1) Az övezetben meglévő temető telekhatára 5,0 m-nél jobban pincével nem közelíthető meg, temető alá nyúlóan pince nem létesíthető, nem bővíthető.
- (2) A Cifra hóstya, Tetemvár területén **Lk-..., Lke/..., Vt1/...** 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 3,0 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) A Cifrakapu utcában az előkertes telkek utcai határán kerítés nem építhető, a jelképes lehatárolás csak 1,0 m magasra növény sövénnyel képzett lehet úgy, hogy a csomópont közlekedésbiztonsági beláthatósága nem korlátozható.
- (4) A Cifrakapu utca és Malom utca északi sarkán álló tömbben:
 - a) az új épületek közterület felőli földszinti padlószintjét, úgy kell meghatározni, hogy az útburkolat koronaszintjének magasságát legalább 0,45 m-rel haladja meg.
 - b) A telkeken önálló hulladék-tároló nem építhető, ezeket az épülettel egy tömbben kell kialakítani.
- (5) A **Vt1-p/CH-1** jelű építési övezetben vegyes rendeltetésű épület is megvalósítható. A parkoló szint fölött sport rendeltetés helyiségei is megépíthetők.
- (6) A **Vt2/CH-1 és Vt2/CH-2** jelű építési övezeteknek a Knézich Károly utca és az Eger-patak közötti kórház rendeltetésű övezetében:
 - 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 az épületmagasság határértéke szerepel, mely nem haladható meg.
- (7) A szerkezeti jelentőségű zöldfelületeken a terep állékonyságát eredményező támfal megerősítésen és kerítésépítésen kívül egyéb építési tevékenység nem végezhető, kivéve Cifra hóstya városrész telkein a meglévő pincék megerősítése esetében, de új pince, vagy felépítmény a pincékre nem létesíthető.
- (8) A Servita templomhoz tartozó **Vt1/CH-5 építési övezetbe sorolt** 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 teljes telekterületre vetítetten 40 %-os zöldfelületet kell létesíteni, ezen belül a teljes telekterület 30 %-án háromszintű zöldfelületet kell biztosítani intézménykertként.

60. Csákó (CS)

101.§

- (1) Az **Lk2/CS-2** jelű építési övezet területén a melléképület, a főépületek között legfeljebb 10 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) Az **Lk2/CS-1** és az **Lk2/CS-2** jelű építési övezetek területén az ikres és a hézagosan zárt sorú beépítés esetén, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron engedélyezhető.
- (3) Az **Lke-g/CS-1** jelű építési övezetben: épített kerítés nem létesíthető.

61. Déli iparterület (DI)

102.§

- (1) A Déli iparterület **Gksz/...** és **Gipe/...** jelű 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) összesen 30 % telekterületet meghaladó beépítettség és burkolt felület megléte esetén a csapadékvizek visszatartásáról, azaz késleltetett tovább vezetéséről a telken belül kell gondoskodni.
 - d) A kerítés és a támfalépítés szabályai:
 - da) 0,8 m-nél magasabb kerítés csak a telekhatáron építhető,
 - db) 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,
 - dc) nem építhető tömör kerítés az Eger-patak menti telekhatáron, egyéb vízfolyás menti telekhatáron,
 - dd) tömör kerítés legfeljebb 3,0 m magasságig építhető.
 - e) fedett-nyitott kialakítású kerékpártároló melléképítménye a kijelölt építési helyen kívül is elhelyezhető
- (2) A Déli iparterület városrészben a **Gksz/...** és **Gipe/...** jelű övezeti telkein
 - a) új épületek elhelyezése előtt a terület talaj- és talajvíz-szennyezettségi állapotát fel kell tární. Talaj- vagy talajvíz-szennyezettség esetén a tervezett épületek megvalósítása a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítés befejezését követően történhet.
- (3) a lehatárolt hidrogeológiai védőterületeken belül, a fejlesztésekhez kapcsolódó tervezéseknél, technológiai és műszaki megoldások kiválasztásánál és a megvalósításoknál a vonatkozó előírásokat és magasabb szintű jogszabályban foglaltakat teljes körűen figyelembe kell venni.
- (4) A Déli iparterület városrészben a **Gipe/DI-3** jelű építési övezet területén a szabályozási terven jelölt patakmenti 20,0 m széles sávban háromszintes növényállomány telepítendő, tartandó fenn.
- (5) Az iparterületet feltáró belső út mentén, az előkertben legalább egy sor nagy lombkoronát növelő fa és cserjesáv telepítendő.
- (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.
- (7) A Mátyás király út délkeleti részén, a **Kb-Közl/DI-1** jelű övezet telkein újraépíthetők a közlekedéshez kapcsolódó üzemanyag-töltő állomás és városi buszvégállomás épületei építményei.

62. Délkeleti külterület (DKK)

103.§

- (1) Az **Lk2/DKK-1** 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.
- (2) A Délkeleti külterület városrész területén, az országos főút, országos mellékút, települési főút (a továbbiakban: magasabb rendű utak) menti **Gksz/...** jelű építési övezetekben:
 - a) Azon telephelyek, melyek telekjogilag önálló több telket összekapcsolva működnek, a magasabb rendű útra nyílóan a meglévő kapubehajtók figyelembevétele és megtartása mellett, telephelyenként 50,0 m-ként csak egy új gépkocsi forgalmú gazdasági bejáratot, kaput építhetnek.
 - b) 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.
 - c) A kerítésépítés szabályai:
 - ca) az elő- és oldalsó telekhatáron tömör kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig építhető,
 - cb) az oldalhatáron a Kistályai úttól mérten legfeljebb az építési hely hosszában lehet tömör kerítés,
 - cc) a hátsó telekhatáron tömör kerítés nem létesíthető, legfeljebb sövényrel képezhető, ez alól kivétel a támfal és az övárok szükségességének igénye.
 - d) A magasabb rendű útra (Kistályai út) merőlegesen mérten a természetes tereplejtés legfeljebb 30,0 m-es sávban változtatható meg terepalakítással, melynek során a támfal, a földrézsű képzése csak teraszosan alakítható.
- (3) A magasabb rendű utak (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.
- (4) A magasabb rendű út (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) 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) A magasabb rendű útra (Kistályai út) 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 3,5m lehet.
- (5) 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.

- (6) A **K-SP/DKK-1** jelű övezet telkein a lovas turizmushoz kapcsolódó építmények, létesítmények, szálláshelyek is elhelyezhetők.
- A közművesítettség mértéke: részleges lehet.
 - Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni,
 - Ha a burkolt felületek nagysága meghaladja a 400 m²-t a csapadékvizek telken belüli szikkasztását meg kell oldani.
- (7) A városrész területén a **K-Pi/...** jelű építési övezetekben a pinceépületek zárt sorúan, vagy hézagosan zárt sorúan építhetők a szomszédsághoz és a terephez való illeszkedés szempontjainak figyelembevételével
- (8) **K-Pi/DKK-1** jelű, az ipari méretű, napi teher- és kamionforgalmat keletkeztető, 20 ha szőlőterület kapacitásigényét meghaladó 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.
- (9) A **K-Pi/DKK-3** jelű építési övezetben:
- Lakórendeltetés csak kiegészítő rendeltetésnek létesülhet, legfeljebb a gazdasági tevékenységet befogadó fő rendeltetésnek megfelelő alapterülettel, vagy maximálisan 200 m² összes szintterülettel, ha a telek területe 750 m² és 1500 m² közötti. Lakórendeltetés önállóan is létesíthető, ha a telek területe eléri és meghaladja az 1500 m²-t, valamint a telek minimális szélessége eléri a 14,0 m-t.
 - 1500 m²-nél kisebb területű és 14,0 m-nél keskenyebb telken, gazdasági főrendeltetés szőlő- és a gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos, valamint a velük összefüggésben lévő idegenforgalmi szolgáltatással kapcsolatos tevékenység lehet.
 - A kialakult esettől eltekintve terepszint alatti építés csak saját telken belül lehetséges, önállóan, vagy felépítmény alatt, de legfeljebb a telek területének 20 %-áig.
 - A terepszint alatti beépítés alapterülete akkor érheti el a telek területének 40 %-át, ha gazdasági - vállalkozási célú pincészet létesül, s a hozzá kapcsolódó gazdasági tevékenység gépjármű forgalmának lebonyolításához a telket kiszolgáló közút kezelőjének hozzájárulása biztosított.
- (10) A **K-Pi/DKK-5** és **K-Pi/DKK-6** jelű építési övezetben:
- zárt sorúan, valamint zárt jellegűen pinceépület építhető, melyben a korábban jogszerűen kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új lakórendeltetés nem létesíthető,
 - a bortárolással, a borászattal összefüggő gazdasági tevékenység céljára létesíthető a telken felépítmény, melynek kialakításakor az illeszkedés szabályait figyelembe kell venni.
 - terezszint alatti építés csak saját telken belül lehetséges, csak a felépítmény számára engedélyezett mértékig, a d) pontban foglalt kivétellel,
 - a terepszint alatti beépítés alapterülete akkor érheti el a telek területének 40 %-át, ha gazdasági/vállalkozási célú borpincészet létesül, s a hozzá kapcsolódó gazdasági tevékenység gépjármű forgalmának lebonyolításához a telket kiszolgáló közút kezelőjének hozzájárulása biztosított.
- (11) A városrész területén meglévő bányatelekhez tartozó földrészleten jelölt, **K-Re/...** jelű építési övezetben épületet elhelyezni csak a bányaudvar területén lehet.
- (12) A **K-Id/...** jelű építési övezetben
- Az elő-, oldal és hátsó kertek a tufa-kőfalak függvényében alakulnak, esetenként 0,0 m távolságra is csökkenhetnek.
 - 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.

(13) A **K-Mü/...** jelű építési övezetben:

- a) Az építési telken
 - aa) 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 **K-Mü/DKK-1** jelű építési övezet telkén 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.
- c) A **K-Mü/DKK-2** jelű építési övezet telkén:
 - ca) 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,
 - cb) a csatlakozó magánút 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 csatlakozó magánutak 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 csatlakozó közút épület előtti szintjéhez képest.

(14) A **K-Re/DKK-4** jelű építési övezetben:

- a) Csak az építési övezet teljes területére kiterjedő, a szabályozási terv elveit egységesen kezelő változási vázrajz alapján lehet az építési övezet telekszerkezetét kialakítani.
- b) 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.
- c) A terepszint alatt a legnagyobb beépítettség a terepszint feletti mértéket 10 %-kal haladhatja meg.
- d) Az épületmagasság számításánál a lejtő felőli homlokzati szakasz magassága sem haladhatja meg az épületmagasság 1,35-szörösét.
- e) Az építési övezet telkeinek a mezőgazdasági területekkel, vagy a közterületekkel határos telekhatárain kerítés, legfeljebb 2,0 m-es magassággal létesülhet.
- f) Az építési övezet telkein épületek, építmények, támfalak, rézsúk kialakítása során a 15 % alatti tereplejtésre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- g) Az építési övezetben a közművesítés mértéke: teljes közművesítés biztosítása.
- h) Az építési övezetek között kijelölt magánutak területét korlátozottan közhasználatú formában is ki lehet alakítani, a szabályozási terven jelölt helyen és telekszélességgel. A magánutak területén épület nem helyezhető el, kivéve maximum 5,0 x 5,0 m² alapterületű porta rendeltetésű épület. A magánút területén az építési telkeket kiszolgáló közműveket földfelszín alatt kell megépíteni, szükség esetén szolgálmi jogosan.

- (15) Azon **Má-ko2/...**, **Má-ko3/...**, övezetben, ahol épület elhelyezhető, az épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
- az előkert a szabályozási terven jelöltek hiányában a gyűjtőutak mentén legalább 15,0 m, egyéb utak mentén legalább 10,0 m;
 - a hátsókert, oldalkert legalább 10,0 m,
 - a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartást, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények is létesíthetők,
 - lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a rendeltetéssel összefüggő tevékenységek azt indokolják. Lakóépület összes szintterületének nagysága legfeljebb 300 m² lehet.
- (16) **Má-ko1/DKK-1** jelű övezetben épület, továbbá terepszint alatti és feletti építmény nem helyezhető el.
- (17) **Má-ko1/DKK-2** jelű övezetekben
- épület nem, csak idegenforgalmat szolgálóan helyiséget nem tartalmazó esőtető, kerti építmény - kivéve: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, hűsfüstölő, jégverem - helyezhető el.
 - a lábakon álló tetőépítmény egy tömegben a telekterület minden 1000 m²-e után legfeljebb 40 m² alapterületen helyezhető el.
- (18) **Má-ko2/DKK-1** jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartást, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület elhelyezhető.
- (19) **Má-ko3/DKK-1** 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. A lakóépület nagysága max. 250 m² lehet.
- (20) **Mk1-ev/DKK-1** jelű elővárosi mezőgazdasági kertes-szolgáltató övezetben:
- Elhelyezhetők a kertműveléssel összefüggő épületek, idegenforgalmi funkciókat befogadó épületek, valamint az előzőeket kiegészítően lakófunkciót befogadó épület a szabályozási terven jelölt építési sávon belül.
 - Egy telken legfeljebb 3 db épület létesíthető.
 - 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.
 - 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.
 - A Kistályai úttól mérten legfeljebb 30,0 m-es sávban a természetes tereplejtés megváltoztatható terepalakítással, melynek során a támfal, a földrézsű csak teraszosan alakítható.
- (21) **Mk1-pi/DKK-1** és **Mk2-pi/DKK-1** jelű övezetekben:
- a terepfelszínen új épület nem létesíthető, meglévő épület nem bővíthető,
 - kerti építmények közül:
 - elhelyezhető legfeljebb 20 m²-ig: esőtető, pergola, a bortárolás technológiai építményei, pl. acél bortartályok, legfeljebb 1,5 m szintkülönbséget biztosító támfal,
 - nem helyezhető el: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, kerti fürdőmedence, hűsfüstölő, jégverem,
 - a terepszint alatt építmény legfeljebb a telek 10 %-án létesíthető,

- (22) A **Kb-Sp/DKK-1** jelű övezetben elhelyezhető:
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmény, és kiszolgáló létesítményei,
 - b) a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak,
 - c) vendéglátó építmény,
 - d) szabadidő eltöltését szolgáló építmények,
 - e) parkoló felületek.
- (23) A **Kb-Re-z/DKK-1** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs és rezidenciális terület korlátozott közhasználatú zöldfelületi övezetben:
- a) Az 1500 m²-nél nagyobb telkeken elhelyezhetők: pihenést szolgáló építmények, továbbá legfeljebb 15,0 m magasságú kilátótorony, max. a telek 2 %-os beépítési mértékéig helyezhetők el. 1500 m²-nél kisebb telkeken építmények nem helyezhetők el.
 - b) Az övezetben a növénytelepítést az adott építési telkek kialakításával, telekmegosztásával egyidejűleg meg kell valósítani.

63. Délnyugati külterület (ÉNK)

104.§

- (1) A **K-Mü/DNK-2** jelű építési övezet területén:
- a) a meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de csak az építési övezetben meghatározott szabadonálló beépítési módhoz társított építési helyen belül bővíthetők a beépítési paraméterek mértékéig, és az épületek közti legkisebb távolságra vonatkozó általános szabályok betartása mellett,
 - b) új épület csak szabadonálló módon létesíthető.
- (2) A Délnyugati külterület városrész területén az **Mk1** jelű kertes mezőgazdasági területek övezetében
- a) a meglévő lakó rendeltetésű épületek, épületrészek megtarthatók, de új lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett,
 - b) üzemi méretű, a tulajdonos saját szükségletét meghaladó mennyiséget előállító, feldolgozó, tároló mezőgazdasági épületek nem helyezhetők el,
 - c) új beépítés esetén az előkert mérete a környező beépítéshez kell igazodjon.
- (3) A **Kb-Hull** jelű övezet a hulladékkezelők és -lerakók különleges övezete, ahol a kialakítható legkisebb telekméret min. 1,0 ha és melynek területén a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó
- a) építmények,
 - b) technológiai épületek,
 - c) segédüzemi épületek
 - d) adminisztrációs és iroda épület,
 - e) szociális épület
- helyezhetők el.

64. Északkeleti külterület és Bikalegelő (ÉKK)

105.§

- (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 faszor telepítésére is maradjon hely.
 - b) Védő zöldsávok, védő erdősávok telepítésénél legalább kétszintű növényállományt kell kialakítani.

- c) A gazdasági telephelyen a közterület felőli szabadterén ömlesztett anyagot tárolni kizárólag építménnyel, vagy zöldsávval takartan lehet.
- (2) 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 kertés mezőgazdasági övezet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése.
- (3) A kialakult állapot szerint a hegytetőn meglévő kilátó, egyéb idegenforgalmi létesítményhez szükséges közhasználatú parkoló az adott hegy lábánál közterületen, vagy különleges idegenforgalmi övezetben, közjóléti erdő övezetben is biztosítható.
- (4) A városrész területén 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 10,0 m.
 - c) tömör kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig a gyűjtőúttal, a városi főúttal közös telekhatáron vagy a vasút védősávján belüli telekhatáron létesíthető.
- (5) **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.
- (6) A **Gipe** jelű egyéb 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 zárt sorú 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.
- (7) 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.
 - b) A 2504 j. összekötő út telekhatárától mérten a szabályozási terven jelölt 100-150 m-es sávban lehet épületet és a felszínen megjelenő 1,0 m magasságot meghaladó melléképítményt elhelyezni, továbbá birtokközpontot kialakítani.
 - 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.
- (8) Az **Má2/ÉKK-1** jelű övezetben közműlétesítmények kivételével sem a felszínen, sem a felszín alatt építeni nem lehet.
- (9) Az **Má2-pi/ÉKK-1** 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, zárt sorú, hézagosan zárt sorú 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 terepfelzínén a pince bejáratát képzően új pinceház legfeljebb 25 m² nettó alapterülettel létesíthető.
 - e) A meglévő pince elé előkert nélküli pinceház épülhet, ha a pincét kiszolgáló út szélessége az építést követően is eléri a minimum 8,0 m szélességet..
- (10) A **Kb-Mü/ÉKK-1** jelű övezet:
- a) beépítési módja szabadon álló,
 - b) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,
 - c) legnagyobb épületmagassága: 5,0 m,
 - d) kialakítható legkisebb telekterülete: 30.000 m²,
 - e) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 40%
- (11) A **Kb-Mü/ÉKK-2** jelű övezet:
- a) beépítési módja szabadon álló,
 - b) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,
 - c) legnagyobb épületmagassága: 5,0 m,
 - d) kialakítható legkisebb telekterülete: 10.000 m²,
 - e) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 40%
- (12) A **Kb-Id/ÉKK-1** jelű övezet:
- a) beépítési módja szabadon álló,
 - b) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,
 - c) legnagyobb épületmagassága: 4,5 m,
 - d) kialakítható legkisebb telekterülete: 5.000 m²,
 - e) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 75%
- (13) A **Kb-Id/ÉKK-2** jelű övezet:
- a) beépítési módja szabadon álló,
 - b) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,
 - c) legnagyobb épületmagassága: 7,5 m, egyéb torony esetén 20 m,
 - d) kialakítható legkisebb telekterülete: 4.000 m²,
 - e) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 75%
- (14) A **Kb-Sp/ÉKK-1** jelű övezet:
- a) beépítési módja szabadon álló,
 - b) legnagyobb beépíthetőségi mértéke 5%,
 - c) legnagyobb épületmagassága: 5,0 m,
 - d) kialakítható legkisebb telekterülete: 10.000 m²,
 - e) kialakítandó legkisebb zöldfelületi aránya: 75%

65. Északnyugati külterület (ÉNK)

106.§

- (1) A **Gip/ÉNK-1** jelű építési övezet területén
- a) ipari, azt kiszolgáló labor, műhely, szociális, iroda épületek helyezhetők el,
 - b) több épület is lehelyezhető
 - c) üzemi és technológiai épületek magassága, technológiai okokból, indokolt esetben meghaladhatja az övezetben előírt maximális épületmagasság értékét. A technológiai épületek/építmények legmagasabb pontja 55 méter lehet,
 - d) a rendletetésből fakadó szükséges személygépjármű és tehergépjármű tárolási igényt az építési övezet területén szükséges biztosítani,

- e) az építési övezet külső határai mentén kétszintes növénytelepítés javasolt, a közlekedés- és üzembiztonsági szempontok figyelembevétele mellett.
 - f) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók, a járó felületek kiporzásának csökkentésére törekedni kell,
 - g) a szennyvizek és a csapadékvíz csak közcsatornába vezethetők, kivéve a káros anyagokat tartalmazó vizeket, melyek az üzemi területen belül előtisztítandók,
 - h) a keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig és elszállításig az ágazati jogszabályok szerint, elkülönítve szükséges tárolni.
- (2) Az Északnyugati külterület városrész területén az **Mk1** jelű kertes mezőgazdasági területek övezetében
- a) a meglévő lakó rendeltetésű épületek, épületrészek megtarthatók, de új lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett,
 - b) üzemi méretű, a tulajdonos saját szükségletét meghaladó mennyiséget előállító, feldolgozó, tároló mezőgazdasági épületek nem helyezhetők el,
 - c) új beépítés esetén az előkert mérete a környező beépítéshez kell igazodjon.
- (3) A **Kb-Út** jelű övezet területén:
- a) legfeljebb 5%-os beépíthetőségi igényű rendeltetések alakíthatók ki,
 - 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%-áig létesíthetők,
 - d) az eltérő használatú telekhatárok mentén fasor telepítendő,
 - e) hiányos közműellátás biztosítandó.

66. Felnémet (FN)

107.§

- (1) Az **Lk1/FN-1** jelű övezet tömbtelkes és úszótelkes beépítésű terület. Az övezetre vonatkozó részletes előírások a következők:
- a) Az övezetben új épület nem helyezhető el.
 - b) A kialakult összefüggő zöldfelületek nem építhetők be, területüket közkert jelleggel kell fenntartani. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, kialakítható sétaút, kerékpárút, továbbá elhelyezhetők köztárgyak is.
 - c) 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, szemet), és a tevékenység folytatásához jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (2) Az **Lk2-k/FN-1** jelű övezetbe tartozó pásztorvölgyi telkeken, a telkeken áthaladó csapadékvíz-elvezető árok megtartandó, nem szüntethető meg. Az övezet telekhatáron és telken belüli szeparálása, elválasztása, lezárása lábazat nélküli 90 %-ban átlátható drótfonattal és sövény telepítésével valósítható meg.
- (3) Az **Lk2/FN-2** 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.
- (4) Az **Lk2/FN-7** 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.
- (5) Az **Lk2/FN-10** jelű övezetben a meglévő ún. „közös udvaros beépítés”-es (hrszo-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.

- (6) Az **Lke/FN-1-től Lke/FN-10-ig számozott** szabadonálló beépítési móddal rendelkező övezetekbe sorolt, de kialakult állapot szerint oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépült, 20,0 m-nél keskenyebb telkeken álló épületek, a kialakult állapot szerint bővíthetők, és a kialakult állapot szerint a telek oldalhatárán építhetők újjá.
- (7) Az **Lke/FN-13** 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.
- (8) A **Vt1/FN-1** jelű övezetben a telekalakítást és az új beépítést megelőzően telepítési tanulmányterv készítendő.
- (9) A **Vt2/FN-5** (pincesor) jelű építési övezetben a pincesor védelmét biztosítani kell. Új pince az övezetben nem létesíthető.
 - a) A pincesorok rendeltetése kizárólag a bortároláshoz, borfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó, valamint kereskedelmi funkciójú lehet, más célú hasznosítás nem engedélyezhető.
 - b) Az övezetben elhelyezhető egy max. 60 m² alapterületű, kizárólag vendéglátást szolgáló építmény, melyhez a pincesor felett lefedés nélküli teraszburkolat létesíthető max. 300 m² területig.
- (10) A **Zkp/FN-3** jellel szabályozott zöldterületen a meglévő pincék felújíthatók, rendeltetésük a közpark funkciójához illesztendő. A területen új pince nem létesíthető.

67. Felsőváros (FV)

108.§

- (1) Felsőváros városrész telepszerű beépítésű úszótelkeinek mérete növelhető a szabályozási terven jelölt építési helyek körül, valamint a szükséges mértékig a meglévő beépüléshez kapcsolódóan új lift létesítése érdekében.
- (2) Az **Zkk/FV-1** jelű övezetben, a szabályozási terven jelölt helyen kialakítható dombgarázs földtakarása minimálisan fél méter humuszos talajból kell, hogy álljon, amit legalább kétszintes növényállománnyal szükséges beültetni.
- (3) Felsőváros városrész területén meglévő trafó épület felújítható és a megfelelő kapacitásigények biztosítása érdekében bővíthető, az adott építési övezetben meghatározott paraméterek által meghatározott kereteken belül.

68. Galagonyás dűlő (GD)

109.§

- (1) A Galagonyás dűlő városrész területén kijelölt, jellemzően természetvédelmi terület alá eső, korlátozott funkciójú, **Má-ko** jelű mezőgazdasági területeken a természetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében a telekalakítás és az építés korlátozott:
 - a) A 78. § szerinti előírásokon felül az övezetben nem létesíthető lakóépület, elektromos légvezeték, távközlési légvezeték, adótorony és távközlési magasépítmény;
 - b) művelési ág változtatás csak a természetes állapothoz való közelítés érdekében lehetséges;
 - c) az **Má-ko** jelű övezetek beerdősült területén építési tevékenység nem végezhető, a kialakult galagonyás tájhasználat megőrzendő.

- (2) A Galagonyás dűlő városrész területén kijelölt **Mk2** jelű kertes mezőgazdasági területek övezetében:
- új lakóépületet elhelyezni nem lehet,
 - a kertműveléssel, ehhez kapcsolódó terményfeldolgozással és tárolással összefüggő épületek, valamint ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el,
 - a pincével rendelkező beépítések esetében a kialakult pincék homlokfalai megőrzendők.
- (3) A **Kb-Ba** jelű övezetekbe a korábbi olajfúró tornyok területei kerültek besorolásra, melynek területém:
- Az olajkutak és olajvezetékek biztonsági zónáján belül területhasználat változtatás, építési tevékenység, vagy 40 cm-t meghaladó tereprendezés csak a tulajdonos beleegyezésével történhet.
 - Az üzemen kívüli kutak biztonsági zónáját a tulajdonos, vagy korábbi üzemeltetővel történt egyeztetés során kell meghatározni.
 - Az övezetben, kizárólag működő olajkút esetén, kizárólag a terület rendeltetésével összefüggő funkciójú építmények helyezhetők el, legfeljebb 10%-os beépíthetőség mellett.

69. Hatvani hóstya (HH)

110.§

- (1) A **K-Fn/HH-2** építési övezet területén a Zkp övezet irányában kijelölt zöldfelületet megszüntetni, méretét csökkenteni, terepfelületen építményt elhelyezni, nem lehet. A zöldfelületen csak a terepszint alatti létesítmények feljáratái, valamint kertberendezési tárgyak helyezhetők el.
- (2) **Lk1/HH-2** és **Lk1/HH-3** jelű építési övezetben 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.
- (3) Az **Lk2/HH-3** jelű építési övezet területén, 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 a TKR-ben meghatározottak szerint létesíthető. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (4) A **Vt2-IM/...** jelű Intermodális csomópont övezetére vonatkozó általános előírások:
- az építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - irodaház,
 - közösségi kulturális szórakoztató rendeltetés, valamint az olyan rendeltetési egység, melyet a buszpályaudvari közlekedési alapfunkció nem zavar,
 - konferencia-központ és ahhoz kapcsolódó kiállítási épület,
 - legfeljebb 3.000 m² bruttó szintterületű önálló kereskedelmi rendeltetési egységet magában foglaló épület,
 - szállás jellegű épület,
 - sportépítmény,
 - parkolóház,
 - mélygarázs.
 - Az építési övezet területén nem létesíthetők:
 - önálló ipari épület és rendeltetési egység,
 - önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
 - önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
 - 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 a TKR-ben meghatározottak szerint. A minimális zöldfelület kialakítása érdekében tetőkert is létrehozható.
 - d) Az intermodális csomópont területe az előírt ürszelvény megtartásával – a szabályozási tervben meghatározott módon – részlegesen vagy teljes egészében lefedhető.
- (5) A **Vt2-IM/...** jelű övezetekre vonatkozó sajátos előírások
- a) 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.
 - b) Az intermodális csomópont területén elhelyezendő új transzformátorokat a szakhatóságok, az üzemeltetők által meghatározott helyeken, de épületben, közterületről közvetlenül megközelíthetően kell elhelyezni.
 - c) Közműlégvezeték nem létesíthető.
 - d) 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.
- (6) A **K-Pi/HH-1** jelű úszótelkes pincés övezetben a zárt sorú beépítési mód hézagosan zárt sorú módon alkalmazható úgy, hogy az úszótelkekre a pincelejáratok elé borház építhető 90 %-os beépítettséggel. A borház nem érhet telekhatártól telekhatárig, mindkét oldalon legalább csurgó távolság elhagyása kötelező a pince fölötti zöldfelület megközelítésére és a csapadékvizek elvezetésére az alábbiak szerint
- a) Tűzfal jellegű (álló vagy csüngő eresznél is) harántfal képzés esetén a csurgó távolság az épület két oldalán 0,6 m – 2,5 m között változhat.
 - b) Homlokzatosított harántfal képzés esetén a borházak közötti minimális távolság az épületmagassággal megegyező érték, de legalább 3,0 m, mely távolság esetében a két épület közti telekhatár helyzete nem releváns.
- (7) A **Kb-Pi/HH-1** jelű különleges beépítésre nem szánt pincés idegenforgalmi központ övezetben
- a) a meglévő kialakult domborzat nem változtatható meg,
 - b) támfallépcső magassága legfeljebb 0,75 m lehet,
 - c) meglévő pinceszellőzők nem szüntethetők meg,
 - d) az övezetben 90 %-os állandó zöldfelületi fedettség biztosítandó,
 - e) a telkek felosztásánál a terület alatt húzódó pince – borház telekszerkezetéhez kell igazodni
 - f) kerítés nem építhető, lehatárolás sövényvel képzendő
 - g) a közterületi határon a sövény magassága legfeljebb 1,2 m lehet, a kilátást, átlátást nem akadályozhatja.

70. Hajdúhegy (HG)

111.§

- (1) A Bercsényi utca északi végéről nyíló **Ln/HG-1** 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 felszíni 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.
- (2) 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 sorszárs a közterület felé nem nyitható.
 - d) ha a főépületen belüli a gépkocsi tárolás, akkor a közterületre legfeljebb két kocsibehajtó nyitható.
- (3) Egyes **Lk1/HG-15-től Lk1/HG-17-ig** számozott építési övezetekben Hajdúhegy városrészen a legnagyobb beépítettség meghatározásánál értéktöbbletet lehet alkalmazni az alábbiak szerint:
- a) Az adott zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a 3. mellékletben megjelölt maximális beépíthetőségen felül, további +10% beépítési többletérték alkalmazható a zárt sorú beépítésű saroktelek esetén, de ez csak és kizárólag a zárt sorúság biztosítása érdekében vehető igénybe.
 - b) Az adott zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a 300 m² alapterületet el nem érő telek esetén, a 3. mellékletben megjelölt maximális beépíthetőségen felül, további +10% beépítési többletérték alkalmazható, illetve a 300 m² alapterületet el nem érő saroktelek esetén a 3. mellékletben megjelölt maximális beépíthetőségen felül, további +15% beépítési többletérték alkalmazható, de csak abban az esetben, ha a többletérték igénybevétele a zárt sorúság kialakítása érdekében történik.
 - c) Az a) és b) pontokban foglalt szabályok alkalmazásakor figyelembe kell venni, hogy egy telken a beépítettség maximuma nem haladhatja meg a 60%-ot.
 - d) A kötelező zöldfelületet az igénybe vehető többletérték alkalmazása esetén a megengedett beépítési mértéken kívül visszamaradó telekterület felén kell kialakítani.
- (4) A lakóterületi általános használat szerinti utcákban
- 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 köthető össze, az oldalhatárról szomszédos telkeken kialakult tereplejtéssel megegyezően.
- (5) Az Hétvezér utca és a Fejedelem utca menti telkeken az **Lk1/HG-18** jelű övezetben a zárt sorú, vagy a hézagosan zárt sorú beépítés a melléképületek elhelyezhetősége érdekében is alkalmazható
- (6) A **Gksz/HG-2** 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 a minimális 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, a hézagosan zárt sorúan kialakult beépítés mentén, a lejtőirányból érkező csapadékvizek, esetleges rétegvizek továbbvezetését biztosítani kell.

71. Hajdúhegy észak (HÉ)

112.§

- (1) Hajdúhegy észak városrész egy újonnan kialakuló, illetve távlatban jelentősen átalakuló városrész területe, ahol elsősorban kertvárosias lakóterületek kialakítása tervezett, a lakóterületeket kiszolgáló, de a lakó rendeltetést nem zavaró egyéb rendeltetések elhelyezhetősége mellett.
- (2) A Hajdúhegy városrész északi irányú bővítésének kertvárosias lakóterületén, mivel ezen terület újonnan kerül beépítésre, a településrendezési feladatok megvalósulásának biztosítására az önkormányzat a beépíthetőség feltételeként megszabja az érintett telkek, telekcsoportok, szabályozási terv szerinti újraosztását az alábbiak szerint:
 - a) A területhasználati váltást lehetővé tevő új telekszerkezet kialakítása – az önkormányzat és a telkek tulajdonosai, illetve a terület fejlesztésében érdekeltek bevonásával véglegesíthető.
 - b) Az övezet építési telkein az építési tevékenység csak az a) pontban foglaltak teljesülését követően kezdhető meg. Az építési telek beépítésének feltétele a telkeket kiszolgáló útszakaszok kiépítése legalább az útalap mértékéig és az igénybe venni kívánt telkekig.
- (3) A Hajdúhegy városrész északi irányú bővítésének ütemezett megvalósítása esetén a közművek a teljes kiépítés részeként, a végleges állapotnak megfelelően kell kiépüljenek. A vízvezeték-hálózat megépítése során a tervezendő víztározó medencével történő későbbi összekötés lehetőségét is figyelembe kell venni.

72. K2 jelű út és környéke (K2)

113.§

- (1) A **K-Pi** jelű övezetek területén kötelező telket alakítani 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 **K-Pi/K2-2** jelű övezet pincebejáratai felett a felszínen megjelenő helyiséget tartalmazó borházépítmény, vagy kizárólagos használatú bekerített területrész csak a megfelelő telekalakítással együtt jöhet létre.
- (2) A **K-Pi** és **Kb-Pi** jelű övezetek területén a pincék telkeit épített kerítéssel körül venni nem lehet, kivéve az építési övezeti előírásokban foglalt eseteket.
- (3) A **Gksz** jelű övezetekben:
 - a) a kerítés és a támfalépítés szabályai:
 - aa) 80 cm-nél magasabb kerítés csak a telekhatárokon építhető,
 - ab) 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.
 - b) Ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m²-t a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz tározóról kell gondoskodni.
 - c) Az övezeten kívül keletkezett bármilyen hulladék az övezet területén nem gyűjthető, nem tárolható.
- (4) A **Gksz/K2-3** jelű építési övezetekben:
 - a) Bevásárló központ, üzletház és idegenforgalmi szolgáltatás épületei építhetők.
 - b) Az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 13,0 m-es magasságot.
 - c) A terepfelszínen megengedett 35 %-os beépítési mérték a terepfelszín alatt 10 %-os mértékkel meghaladható.
 - d) Az építés feltétele a terület vízrendezésének megoldása, valamint a teljes közműkiszolgálás biztosítása.

- (5) A **Gksz/K2-4** jelű övezetben:
- az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 8,0 m-es magasságot,
 - a terepfelszín alatt és felett azonos beépítési mértékkel lehet építeni.
- (6) A **Gksz/K2-2** jelű övezetben:
- a szőlőfeldolgozás, a bortárolás, valamint az idegenforgalmi szolgáltatás építményei létesíthetők,
 - az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 8,0 m-es magasságot,
 - a terepfelszín alatt és felett azonos beépítési mértékkel lehet építeni,
 - 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).
- (7) Az (5)-(6) bekezdésben szereplő **Gksz/...** övezetekben:
- a kerítés és a támfalépítés szabályai:
 - 80 cm-nél magasabb kerítés csak a telekhatárokon építhető,
 - 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,
 - ha a burkolt felületek összes területe meghaladja az 1000 m²-t a keletkező csapadékvizek befogadóba történő késleltetett bevezetése érdekében átmeneti csapadékvíz tározóról gondoskodni kell,
 - az övezeteken kívül keletkezett bármilyen hulladék az övezetek területén nem gyűjthető, nem tárolható.
- (8) A **Gipe-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.
- Az építési övezetben épület nem építhető.
 - Az építmények a szabályozási terven jelölt „bortecnológiai építmények sávjában” állíthatók fel. A bortecnológiai építmények elhelyezésére legfeljebb a telekterület 45 %-a vehető igénybe.
 - 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 krómaccél bortartályok és technológiai építményeik csak úgy helyezhetők el, hogy biztosított maradjon a csapadékvíz levezető árok hátsókerti telekhatár menti karbantartó sávja.
 - 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.
- (9) A városrész területén a **K-Pi/...** jelű építési övezetekben a pinceépületek zárt sorúan, vagy hézagosan zárt sorúan építhetők a szomszédsághoz és a terephez való illeszkedés szempontjainak figyelembevételével
- (10) Az **Má1/K2-1** jelű övezetben közműlétesítmények kivételével sem a felszínen, sem a felszín alatt építeni nem lehet.
- (11) A **Kb-Pi/K2-2** és **Kb-Pi/K2-3** jelű pincés övezetekben:

- a) a kiszolgáló út mentén az útburkolat szintjéig feltöltendő az övezet minimum 6,0, maximum 8,0 m-es területsávja,
- b) az a) pontban meghatározott területsáv a kerti építmények sávja, ahol épület nem, csak terepszint alatti építményeket és kerti építményeket lehet elhelyezni:
 - 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) elhelyezhetők a bortárolás technológiai építményei is, (pl. álló acél bortartályok), melyek esetében 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) lábakon álló tetőépítmény egy tömegben a telekterület minden 400 m²-e után legfeljebb 40 m² 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 sávjában, a terepszint alatt borházhelyiség kialakítható, oly módon, hogy a szomszédos telekhatárokat 1,0 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 1,0 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) Az a)-f) pontban foglaltak értelmezésére szolgáló magyarázó ábrát a 11. melléklet tartalmazza.

73. Károlyváros (KV)

114.§

- (1) A Bem tábornok utca mentén a szabályozási terven jelölt helyen párhuzamos leállással intézményi parkoló alakítható ki közterületen, a meglévő fásítást figyelembe vevő kiosztással.
- (2) Az egyes nem átmenő magánúttal feltárt tömbök esetében a tömbbelső ingatlanjainak 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.
- (3) **Lk1/KV-1** jelű építési övezetben 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.

- (4) **Vt1/KV-5** jelű építési övezetben 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.
- (5) A **Vt2/KV-1** jelű építési övezetben:
 - a) Az oktatási létesítmények épületei bővíthetők, újjáépíthetők eredeti helyükön és a szabályozási terven jelölt építési helyen.
 - b) A meglévő tornaudvar 1,5 m magasságig megemelhető terepszint alatti gépkocsi-tároló létesítése esetén.
- (6) A **Vi/KV-1** jelű építési övezetben az épületek közötti távolság, a telekhatár elhelyezkedésétől függetlenül, 12,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (7) A **K-Sp/KV-1** jelű építési övezet területén új épületeket elhelyezni és a területen tervezett új fejlesztéseket megkezdeni, csak a teljes övezet területére egységesen elkészített részletes beépítési terv alapján lehet.

74. Lajosváros kelet (LK)

115.§

- (1) **Lk1/LK-3** jelű építési övezetben 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.
- (2) Lajosvárosban az **Lk3/LK-4** jelű építési övezetben kialakult aprótelkes csoportházas beépítésű területen melléképület nem létesíthető.
- (3) A Faiskola utca felőli telekhatáron, valamint az utca és a vasútvonal között a szabályozási terven kialakítandó zöldfelületként feltüntetett sávokban háromszintes növényállomány telepítendő.

75. Lajosváros nyugat (LN)

116.§

- (1) A városrészben kialakult beépítés kapcsán oldalhatáron álló beépítésként értelmezhető a közös oldalhatáron álló beépítés is, vagyis az ikres beépítés esete. Ha a közös határra történő építés teljes mértékben megszűnik, a továbbiakban oldalkertként a tényleges épületmagasságot, de legalább 5,0 métert kell szabadon megtartani. A közös oldalhatáron történő (ikres) beépítés esetén 3,75 m-es oldalkertet szükséges tartani az ellenkező oldal irányába, de ez csak az ikres beépítési mód fennmaradásáig alkalmazható.
- (2) A kisvárosias (**Lk**) és a kertvárosias (**Lke**) építési övezetekbe tartozó lakótelkek esetében a hátsókert irányában a 35,0 méteres hosszát el nem érő telkeknél a hátsókert 0,0 m lehet a telekhatárokon szomszédos telkek beépítésének figyelembe vétele mellett.
- (3) A városrész területén a gazdasági (**Gksz**) és különleges mezőgazdasági üzemi (**K-Mü**) 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) Az **Lke/LN-1**, **Lke/LN-4** és **Lke/LN-6** jelű építési övezetekbe sorolt lakótelkeken
 - a) ha az utcafronton 15,0 m-nél keskenyebb a telek szélessége zárt sorú, zárt sorúsodó 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 zárt sorú, zárt jellegű beépítést alkalmazni.

- c) zárt sorú, zárt sorúsodó beépítés esetén a 14.§ rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (5) Az **Ln/...** jelű nagyvárosias lakótelken:
- a lakóházakon kívül a meglévő sorgarázások újabb garázs egységekkel kiegészíthetők, de újabb sorgarázások nem létesíthetők,
 - a telekhatáron épített kerítés nem létesíthető.
- (6) Az **Lk1/...** jelű kisvárosias lakóterület építési övezetekben több főépület is elhelyezhető.
- (7) A városrész gazdasági (**Gksz, K-Mü**) területein, új beépítést megvalósítani, mezőgazdasági üzemi területet hasznosítani csak a szabályozási terven jelölt gyűjtő utak közötti alakítása, illetve kiépítése esetén lehet, kivéve, ha az új beépítés közlekedési hatástanulmányban igazoltan nem képez jelentős forgalmi változást.
- (8) A **Gksz/LN-4** jelű övezetben a terület újrahasznosítása során legalább a telek déli határán lévő kerítés, teherforgalommal érintett szakaszát fokozatosan tömör formában szükséges átépíteni és zöldnövényzettel befuttatva, zöldfalként kialakítani.
- (9) Gazdasági terület és lakóterület határán elhelyezkedő telkek közös telekhatárán, valamint a gazdasági területek olyan közterületi határán, mellyel szemközt lakótelkek találhatóak legalább 2,0 m magasságig tömör kerítés építése szükséges.
- (10) A **Kb-T/LN-1** jelű övezet 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 szükséges parkolók is fokozatosan kiépítendőek.
- (11) A **Vi/LN-7** jelű építési övezet közterületi telekhatárain épített tömör kerítés nem létesíthető. A parkolási igény 100%-ban a meglévő és a kiszabályozás révén létrejövő közterületeken biztosítandó.
- (12) A **Vt1/LN-7** jelű építési övezet területén:
- telekhatártól függetlenül az épületek tényleges megvalósult homlokzatmagasságát kell az épületek között tartani telepítési távolságként, tűztávolságként és nem az építési övezetre meghatározott épületmagasságot.
 - A szabályozási terven közhasználat előtt megnyitott teleksávként jelölt 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 kialakítható.
- (13) Az **Má1/LN-1** jelű övezetben közműlétesítmények kivételével sem a felszínen, sem a felszín alatt építeni nem lehet.

76. Maklári hóstya (MH)

117.§

- (1) **Lk1/MH-1** és **Lk1/MH-2** jelű építési övezetben a kialakult beépítési magasság, épületmagasság növelése – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – legfeljebb 1,0 méterrel lehetséges, az épületek magastető kialakítása érdekében, melytől eltérni csak az településképi véleményezési eljárás szerinti döntés alapján lehet.
- (2) Az **Lk2/MH-1** jelű övezetben:
- a tömbbelsőben, a Maklári úti telekvégekkel közvetlenül határos telekvégeknél építési helyre épület csak egységes telekosztási terv alapján helyezhető el. Ezen a területen csak a telekosztás megléte, és a szükséges infrastrukturális hálózat megléte keletkeztet csak építési jogot.
 - A legalább 100 m mély telkeken megosztás nélkül legfeljebb 2 db épület helyezhető el a Kertész utcai utcafronttól mért 35 m-es sávon belül.

- (3) Az **Lk2/MH-3** jelű övezetben, az építési telkeknek az Ostrom utca KÖu-5 övezetével közös utcafrontján új főrendeltetésű épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az Egri Nemzeti Vízilabda és Úszóközpont beruházás részét képező építési övezetekben a közösségi rendeltetés megvalósíthatósága érdekében az építési hely zárt sorú beépítési módnál a teljes telekterületet lefedi. A közösségi rendeltetésű épületekre épületszélességi, épület mélységi korlátozás nincsen.
- (5) A **Vt1/MH-8** jelű építési övezetben 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.
- (6) A **Vt1-p/MH-2** jelű építési övezetben vegyes rendeltetésű épület is megvalósítható. A parkoló szint fölött sport rendeltetés helyiségei is megépíthetők. A **Vt1-p/MH-2** és **Vt1-p/MH-3** jelű építési övezetben a tervezett parkolóház földszintjének utcához csatlakozó zónájában kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek helyezhetők el.

77. Nagylapos (NL)

118.§

- (1) Nagylapos városrész területén kijelölt nagyterjedésű, még be nem épített, de beépítésre szánt építési övezetbe sorolt területeken a tervezett fejlesztés csak jelen rendelet 10. § (1) bekezdése szerinti előírás alkalmazásával valósítható meg.

78. Rác hóstya (RH)

119.§

- (1) Rác hóstya területén, a Verőszala utca menti **Lk3/RH-4** jelű építési övezetben:
 - a) A mélyfekvésű telkek hátsó telekhatára a szabályozási terven jelölt 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 eltereléséről gondoskodni kell, a támfal állékonyságának érdekében.
 - b) Az **Lk-3/...** 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.
- (2) **Lk-g/RH-1** jelű garázs-övezet a lakóparkok telkein kialakítható sorgarázsok elhelyezésére szolgál. Az garázs-övezetben 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.
- (3) Rác hóstya területén **Lk..., Lke..., Vt1... 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 3,0 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) Rác hóstya városrész területén a **Vt1//RH-2** jelű építési övezetben:
 - a) A Verőszala utcában

- aa) az építési telkek terepbevágással alakíthatók ki, mely során a talaj és rétegvizek, valamint a csapadékvizek eltereléséről, továbbvezetéséről a támfalépítéssel egyidejűen gondoskodni kell,
 - ab) a kialakuló telkeken épülő ház elsődleges rendeltetése munkahelyteremtő gazdasági tevékenység, szolgáltató-, foglalkoztató ház.
 - b) Az Árnyszala utca és a Szala-árok közötti **Vt1/..** jelű építési övezetben:
 - ba) épületet építeni csak a patakmeder rendezését követően lehet,
 - bb) a telkek elsődleges rendeltetése a közösségi használat, melyen lakóépület nem létesíthető.
- (5) Rác hóstya területén a **Vt1//RH-1** jelű építési övezetben:
- a) Az új beépítésre szánt területeken a 150 m² tetőfelületet meghaladó épület elhelyezése, vagy 150 m²-t meghaladó burkolt felület kialakítása esetén a csapadékvíz visszatartásról telken belül gondoskodni kell.
 - b) Az új beépítésre szánt területeken épületet építeni csak a nagy-középnomású gázvezeték mentén kialakítandó kiszolgáló út rendelkezésre állása esetén lehet.
 - c) Az övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, szállás, és a lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.
 - d) 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.
- (6) Rác hóstya városrész **Gksz/RH-4** 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) az épületek, építmények eredeti terepszinthez mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 13,0 m-es magasságot,
 - c) a terepfelzinen megengedett 40 %-os beépítési mérték a terepfelzín alatt 10 %-os mértékkel meghaladható,
 - d) az építés feltétele a terület vízrendezésének megoldása, valamint a teljes közműkiszolgálás biztosítása.
- (7) A városrész területén a **K-Pi/...** jelű építési övezetekben a pinceépületek zárt sorúan, vagy hézagosan zárt sorúan építhetők a szomszédsághoz és a terephez való illeszkedés szempontjainak figyelembevételével
- (8) A **K-Pi/RH-1** jelű építési övezetben:
- a) zárt sorúan, valamint zárt jellegűen pinceépület építhető, melyben a korábban jogszerűen kialakult lakó rendeltetés megtartható, de új lakórendeltetés nem létesíthető,
 - b) a bortárolással, a borászattal összefüggő gazdasági tevékenység céljára létesíthető a telken felépítmény, melynek kialakításakor az illeszkedés szabályait figyelembe kell venni.
 - c) terepszint alatti építés csak saját telken belül lehetséges, csak a felépítmény számára engedélyezett mértékig, a d) pontban foglalt kivétellel,
 - d) a terepszint alatti beépítés alapterülete akkor érheti el a telkek területének 40 %-át, ha gazdasági/vállalkozási célú borpincészet létesül, s a hozzá kapcsolódó gazdasági tevékenység gépjármű forgalmának lebonyolításához a telket kiszolgáló közút kezelőjének hozzájárulása biztosított.
- (9) 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 **K-Pi/RH-2** jelű építési övezetben a Verőszala utca mentén kialakult telekszerkezetnek megfelelő beépítés nem változtatható meg, telekösszevonás esetén az épületek szélessége nem növelhető.
 - c) Az építési övezetbe 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 vízvezetés megoldását biztosító céllal. A területen a pinceszellőzőkön kívüli egyéb technológiai berendezés nem helyezhető el. A terület nem keríthető be, jellemzően zöldfelületként megőrzendő.
- (10) Lakótelekhez, vagy egyéb építési telekhez nem kapcsolódó, önálló építésű pince kizárólag bor-, és terménytárolás céljára, illetve egyéb mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan hasznosítható, építhető.
- (11) Pince, illetve pincéhez kapcsolódó pinceelőtér, borház:
- a) Rác hóstya városrészben a Verőszala utca egyéb pincével rendelkező telkein a pinceelőtér, illetve borházépület, valamint a telek területe csak a lakó rendeltetés zavarásának kizárása mellett használható gépjárműtárolásra, gazdasági rendeltetésre.
 - b) A meglévő és megtartható kétszintes sorgarázsok kivételével kétszintes épületként megjelenő új sorgarázs nem létesíthető Rác hóstya városrész területén.
- (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 lakó rendeltetés zavarásának kizárása mellett használható gépjárműtárolásra, gazdasági rendeltetésre.
- (13) A pince - borház állattartó épületté, lakássá, apartmanná, egyéb szállássá nem alakítható.
- (14) Új pinceszellőző kémény a közterülettől, annak közterületi telekhatárára merőlegesen mérten, illetve meglévő pinceszellőzőtől csak minimum 10,0 m távolságban helyezhető el.
- (15) A **K-Hon/RH-1** 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 záportározó 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 rendeltetést (kórház) nem zavarja, annak működését nem lehetetleníti el.
- (16) Rác hóstya területén az **Ev/RH-2** 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.
- (17) A **Zkp/RH-1** jellel szabályozott zöldterületen a meglévő pincék felújíthatók, rendeltetésük a közpark funkciójához illesztendő. A területen új pince nem létesíthető.

79. Sánc (SC)

120.§

- (1) Sánc területén **Lk-...** 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.

- (2) A **Vt2/SC-1** jelű építési övezetben igazgatási épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási épület létesülhet a fejlesztés során, de a Gárdonyi múzeum rendeltetése nem sérülhet.
- (3) A **Vt2-z/SC-1** jelű övezetben nem létesülhet kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület, többszintes parkolóház, nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület.

80. Szépasszonyvölgy (SZ)

121.§

- (1) A Szépasszonyvölgy területén lévő különleges pinceterületek (**K-Pi**) építési övezeteinek részletes 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 csapadékvíz csatorna hálózat kiépült, a csapadékvíz-elvezetési rendszert kötelező rákötni a városi csapadékcatorna hálózatra.
 - e) Építmények lejtőláb felőli legnagyobb homlokzatmagassága megegyezik az övezetben előírt legnagyobb értékkel.
- (2) **K-Pi/SZ-1** jelű építési övezet:
 - a) Felszíni terület: kialakult (min: 150 m²) – tovább nem osztható, nem vonható össze.
 - b) Beépíthetőség: 0 %
 - c) Max. épületmagasság: a pincefal homlokzati magassága nem növelhető.
 - d) Előtető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett.
- (3) **K-Pi/SZ-2** 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) Max. épületmagasság: 4,5 m, max. gerincmagasság 8,0 m.
 - f) Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
 - g) Előtető: max. 1 m kinyúlással a bejárat felett, vagy fedett teraszként max. 10,0 m hosszban és a telek teljes szélességében
- (4) **K-Pi/SZ-3** jelű építési övezet:
 - a) Felszíni terület: kialakult (telekalkalítás 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) Max. épületmagasság: 4,5 m, max. gerincmagasság 8,0 m
 - f) tetőkialakítás: nyeregtető kontyolás nélkül
 - g) Előtető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett, vagy fedett teraszként max. 10,0 m hosszban és a telek teljes szélességében
- (5) **K-Pi/SZ-4** jelű építési övezet:
 - a) Beépítési forma: zárt sorú utcafronti pincefal felszíni terület nélkül
 - b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt

- c) Beépíthetőség: 0 %
 - d) Elötető: max. 3,0 m kinyúlással a bejárat felett a közterületi úrszelvény szabadon hagyásával.
- (6) **K-Pi/SZ-5** jelű építési övezet:
- a) Beépítési forma: zárt sorú utcafronti pincefal felszíni terület nélkül,
 - b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt,
 - c) Beépíthetőség: 0 %
 - d) Elötető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett a közterületi úrszelvény szabadon hagyásával.
- (7) **K-Pi/SZ-6** jelű építési övezet:
- a) Felszíni terület: felszíni terület nélkül, vagy telekalakítással a pincefal síkja és a szabályozási vonal között.
 - b) Beépítési forma: zárt sorú
 - c) Építési terület a felszínen:
 - ca) Az elő-építményt a pince homlokzatával megegyező szélességűre kell építeni zárt sorú 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) 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. A téliesített terasz hossza max. 3,0 m lehet. A fedett terasz hossza max. 6,0 m lehet.
 - g) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt,
 - h) Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
- (8) **K-Pi/SZ-7** jelű építési övezet:
- a) Beépítési forma: zárt sorú
 - b) Építési terület a felszínen: kialakult
 - c) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt
 - d) Beépíthetőség: 100 %
 - e) Max. épületmagasság: 4,5 m.
 - f) Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
 - g) Elötető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett
- (9) **K-Pi/SZ-8** jelű építési övezet:
- a) Felszíni terület: felszíni terület nélkül, vagy telekalakítással a pincefal síkja és a szabályozási vonal között.
 - b) Beépítési forma: zárt sorú
 - 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 zárt sorú kialakítással.
 - 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) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt
 - f) Max. épületmagasság 3,0 m.
 - g) Max. gerincmagasság: 4,5 m.

- h) Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
- (10) **K-Pi/SZ-9** jelű építési övezet:
- Felületi terület: kialakult – tovább nem osztható, nem összevonható.
 - Beépítési forma: zárt sorú
 - Építési terület a felszínen: a pince előtti területen.
 - Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő telek alatt.
 - Beépíthetőség: a pincehomlokzat előtti terület 100 %-a, pincehomlokzat mögötti területen max. 3 %.
 - Max. épületmagasság: 4,5 m.
 - Tetőkialakítás: nyeregtető kontyolás nélkül
 - Előtető: max. 1,0 m kinyúlással a bejárat felett
- (11) **K-Pi/SZ-10** jelű építési övezet:
- Felületi terület: kialakult, tovább nem osztható és nem összevonható.
 - Beépítési forma: zárt sorú.
 - Építési terület a felszínen: a pince előtti terület.
 - Építési terület a felszín alatt: kialakult, további pincejárat nem építhető.
 - Beépíthetőség: a pincehomlokzat előtti terület 100 %-a, pincehomlokzat mögötti területen max. 3 %.
 - Max. épületmagasság: pincefal homlokzat magasság: 3,0 m
 - Tetőkialakítás: földdel fedett.
 - Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
- (12) **K-Pi/SZ-11** jelű építési övezet:
- Felületi terület: kialakult, tovább nem osztható és nem összevonható.
 - Beépítési forma: zárt sorú.
 - Építési terület a felszínen: a pince előtti terület, ill. a pince fölött borház építhető.
 - Építési terület a felszín alatt: kialakult, további pincejárat nem építhető.
 - Beépíthetőség: 100 %.
 - Max. épületmagasság: 4,5 m.
 - Tetőkialakítás: nyeregtető kontyolás nélkül,
 - Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
- (13) **K-Pi/SZ-12** jelű építési övezet:
- Felületi terület: kialakult.
 - Beépítési forma: szabadon álló.
 - Építési terület a felszínen: csak a pince felett, vagy a pince előtt építhető be.
 - Építési terület a felszín alatt: pince a saját telek alatt.
 - Beépíthetőség: 10 %.
 - Max. épületmagasság: 4,5 m.
 - Tetőkialakítás: földdel fedett pince, vagy nyeregtető
 - Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
- (14) **K-Pi/SZ-13** jelű építési övezet:
- Felületi terület: kialakult – tovább nem osztható, nem összevonható.
 - Beépítési forma: zárt sorú
 - 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.
 - Építési terület a felszín alatt: pince a fölötté lévő idegen telek alatt.
 - Beépíthetőség: kialakult esetben 100 %, nagyobb telekkel rendelkező pincénél legfeljebb
 - 80 %.
 - Max. épületmagasság: pincefal homlokzat magasság: kialakult, bővítés esetén az építménymagasság a zárt sorú illeszkedés szabályai szerint határozandó meg.

- h) Tetőkialakítás: földdel fedett zöldtető, oromfalas záródású nyeregtető, fél-nyeregtető, lapostető.
 - i) Előtető: max. 0,9 m kinyúlással a bejárat felett
- (15) **K-Pi/SZ-14** jelű építési övezet:
- a) Felszíni terület: min. 150 m²
 - b) Beépítési forma: zárt sorú.
 - 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) Max. épületmagasság: 5,5 m.
 - g) Tetőkialakítás: utcára merőleges nyeregtető kontyolás nélkül
 - h) Előtető: max. 0,3 m kinyúlással a bejárat felett
- (16) **K-Pi/SZ-15** jelű építési övezet:
- a) Beépítési forma: zárt sorú utcafronti pincefal.
 - b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt.
 - c) Beépíthetőség: 0 %
 - d) Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett
- (17) **K-Pi/SZ-16** jelű építési övezet:
- a) Beépítési forma: zárt sorú utcafronti pincefal
 - b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt
 - c) Beépíthetőség: 0 %
 - d) Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett
- (18) **K-Pi/SZ-17** jelű építési övezet:
- a) Beépítési forma: zárt sorú utcafronti pincefal
 - b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt
 - c) Beépíthetőség: 0 %
 - d) Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett
- (19) **K-Pi/SZ-18** jelű építési övezet:
- a) Beépítési forma: zárt sorú utcafronti pincefal
 - b) Építési terület a felszín alatt: pince a mögötte lévő közterület alatt
 - c) Beépíthetőség: 0 %
 - d) Előtető: max. 0,5 m kinyúlással a bejárat felett
- (20) A Szépasszonyvölgy 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 új támfal az eredeti tereptől vagy a szomszédos támfaltól max. 1,0 m-es mélységi eltéréssel,
 - b) a pince bejárat 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 (pl.: lépcső),
 - e) csapadékvíz elvezetésének megoldása, zárt csapadékcsatornába történő bevezetése.

81. Tihamér (TH)

122.§

- (1) **Lk1/TH-1** jelű építési övezetben 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.

- (2) Tihamér városrész **Gksz/TH-1** jelű telektömbjénél a lakóterülettel határos északi teleksávban (az üzemi létesítmények telkén belül) összefüggő zöldsáv alakítandó ki a szabályozási tervnek megfelelően a be nem épített telekrészekben. Épületbontást követően a zöldsáv záródását biztosítani kell.
- (3) 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.

82. Vécseyvölgy (VV)

123.§

Az **Lke/VV-1** jelű építési övezetben a telkek zöldfelülete háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki.

83. Volt kemping (VK)

124.§

- (1) A volt kemping területén az **Lke/...** jelű építési övezetekben csak lakóépülettel együtt létesíthető:
 - a) Legfeljebb:
 - aa) 50 m² hasznos alapterületen kereskedelmi, vagy lakó rendeltetést nem zavaró hatású szolgáltató, kézműipari épület, épületrész,
 - ab) legfeljebb 100 m² 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 m² 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) Az építési övezetek telkein kerítés:
 - da) a kiszolgáló utak mentén, a szabályozási terven jelöltek szerinti 1,0 és 2,0 m széles közmű-védősávban sem épített kerítés, sem zöldsövényvel képzett kerítés nem létesíthető,
 - db) a közmű-védősáv telken belüli határán, valamint a telkek egyéb határain, kerítés a TKR-ben meghatározottak szerint helyezhető el.
- (2) A volt kemping területén az **Lk1/VK-1** jelű építési övezetben
 - a) A telken csak egy épület helyezhető el, melyben a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló, azt nem zavaró hatású, elsősorban kereskedelmi szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m² hasznos alapterülettel alakítható ki,
 - ab) hitéleti, egészségügyi, oktatási, irodai rendeltetés legfeljebb 100 m² 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, külön rendelet alapján.
 - b) Önálló gépkocsi-tároló nem létesíthető, csak a lakóépület alatt, illetve azzal egybeépítve.

- (3) Az **Lke/VK-1** jelű építési övezetben csak egyenes gerincű, teljes kontyolású, legalább 25 fokos, legfeljebb 35 fokos hajlásszögű magastetős épület alakítható ki, lapostetős épület, épületrész nem létesíthető.
- (4) A volt kemping területén a **Vt1/VK-1** jelű építési övezetben:
- Az elhelyezett épület nem tartalmazhat kereskedelmi-szolgáltató rendeltetést, és nem lehet önálló parkolóház.
 - 12,0 m fesztávot meghaladó csarnokszerkezetű épület csak alacsony hajlásszögű tetőszerkezettel, vagy íves tetőszerkezettel fedhető le. Lapostető alkalmazása 500 m²-t meghaladó tetőfelület esetében zöldtetővel történjen, ettől eltérni nap-energiahasznosítása esetén lehet.
 - Az épületek telepítésénél az Eger-patak mentén, vele közel párhuzamosan legfeljebb 60 m hosszú épület létesülhet.

ÖTÖDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) E rendelet 20... .. napján lép hatályba.
- (2) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti
- Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelete Eger Megyei Jogú Helyi Építési Szabályzatáról.
 - 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 Önkormányzatának 30/1998.(VII.15.) sz. és 31/1998.(VII.15.) sz. rendelete Eger, Berva – OMYA Kőbánya Iparterülete szabályozási tervének helyi építési szabályzatáról.
 - Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának 32/2004.(X.22.) sz. rendelete Eger, Galagonyás-dűlő részterületének és K2-es út környéke 25. számú II. úttól nyugatra lévő részterületének építési szabályzatáról.
 - Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2012. (II. 24) számú önkormányzati rendelete Eger Megyei Jogú Város Helyi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 27/2008. (VI. 27.) számú önkormányzati rendelete módosításáról.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Eger, 20... ..

.....

.....

Eger Megyei Jogú Város Jegyzője

Eger Megyei Jogú Város Polgármestere

VÁROSRÉSZENKÉNTI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

1. SZT-1 szelvény, Almagyar – Merengő városrész, M = 1:2000;
2. SZT-2 szelvény, Belváros és Szent Miklós városrész, M = 1:2000;
3. SZT-3 szelvény, Belváros kelet városrész, M = 1:2000;
4. SZT-4 szelvény, Cifra hóstya – Tetemvár városrész, M = 1:2000;
5. SZT-5 szelvény, Csákó városrész, M = 1:2000;
6. SZT-6 szelvény, Déli iparterület városrész, M = 1:2000;
7. SZT-7 szelvény, Délkeleti külterület városrész, M = 1:4000;
8. SZT-8 szelvény, Délnyugati külterület városrész, M = 1:4000
9. SZT-9 szelvény, Északkeleti külterület és Bikalegelő városrész, M = 1:4000;
10. SZT-10 szelvény, Északnyugati külterület városrész, M = 1:4000
11. SZT-11 szelvény, Felnémet városrész, M = 1:2000;
12. SZT-12 szelvény, Felsőváros városrész, M = 1:2000;
13. SZT-13 szelvény, Galagonyás dűlő városrész, M = 1:2000;
14. SZT-14 szelvény, Hatvani hóstya városrész, M = 1:2000;
15. SZT-15 szelvény, Hajdúhegy városrész, M = 1:2000;
16. SZT-16 szelvény, Hajdúhegy észak városrész, M = 1:2000;
17. SZT-17 szelvény, K2 jelű út és környéke városrész, M = 1:2000;
18. SZT-18 szelvény, Károlyváros városrész, M = 1:2000;
19. SZT-19 szelvény, Lajosváros kelet városrész, M = 1:2000;
20. SZT-20 szelvény, Lajosváros nyugat városrész, M = 1:2000;
21. SZT-21 szelvény, Maklári hóstya városrész, M = 1:2000;
22. SZT-22 szelvény, Nagylapos városrész, M = 1:2000;
23. SZT-23 szelvény, Rác hóstya városrész, M = 1:2000;
24. SZT-24 szelvény, Sác városrész, M = 1:2000;
25. SZT-25 szelvény, Szépasszonyvölgy városrész, M = 1:2000;
26. SZT-26 szelvény, Tihamér városrész, M = 1:2000;
27. SZT-27 szelvény, Vécseyvölgy városrész, M = 1:2000;
28. SZT-28 szelvény, Volt kemping városrész, M = 1:2000;

2. melléklet a .../202... (... ...) önkormányzati rendelethez

**EGYSÉGES JELMAGYARÁZAT A SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ
(SZT-JM)**

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

Általános megállapítások:

1. Az egyes építési övezetek és övezetek területein a közműellátás mértékét és módját a rendelet normaszövege tartalmazza a 23. § (1)-(2), 31. § (3), 35. § (5), valamint az egyes építési övezetek részletes előírásai szerint.
2. A minimális telekszélesség is az általános és részletes előírások között kerül meghatározásra azon építési övezetek és övezetek esetében, ahol ez indokolt.
3. Jelmagyarázat a táblázatokhoz:
 - O – oldalhatáron álló beépítési forma
 - SZ – szabadonálló beépítési forma
 - I – ikres beépítési forma
 - Z – zárt sorú beépítési forma, a (CS) kiegészítés a csoportházas beépítésre utal
 - K – kialakult állapot szerint
 - Ú – úszótelek

1. Almagyar-Merengő városrész (AM) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk2/AM-1	SZ	500	40	7,5	30
3	Lk2/AM-2	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
4	Lk2/AM-3	Z	250	40(+10) ¹	6,6	30
5	Lk2/AM-4	Z	1000	40	7,5	30
6	Lk2/AM-5	Z	500	40(+10) ¹	5,0	30
7	Lk2/AM-6	Z	250	40(+10) ¹	7,5	30
8	Lke/AM-1	SZ	700	20	5,0	60
9	Lke/AM-2	SZ	1000	20	5,0	60
10	Lke/AM-3	SZ	600	30	6,0	50
11	Lke/AM-4	SZ	500	30	7,5	50
12	Lke/AM-5	SZ	700	30	7,5	50
13	Lke/AM-6	O	500	30	7,5	50
14	Lke/AM-7	O	700	30	7,5	50
15	Lke/AM-8	I	500	30	7,5	50
16	K-Bot/AM-1	SZ	10000	10	6,0	20
17	K-Okt/AM-1	SZ	5000	30	97. § (4) bekezdés szerint	40
18	K-Sp/AM-1	SZ	3000	20	7,5	50
19	Zkp/AM-1	SZ	-	0,5	3,5	70
20	Ev/AM-1	-	-	0	-	-
21	Má2/AM-1	-	-	-	-	-
22	V-vm	SZ	-	5 ²	5,0	-

¹ Kizárólag zártorsúság biztosítása érdekében sarok telek esetén

² A terepszint alatt a közmű technológiához kapcsolódóan a beépítés mértéke a technológia adta követelményekhez igazodó

2. Belváros Szent Miklós városrész (BS) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/BS-1	K/SZ	K	K/80	20,0	10
3	Ln-g/BS-1	K/Z	K/Ú	K/80	K/3,5	K/10
4	Lk1/BS-1	Z (CS)	150	50	7,5	25
5	Lk1/BS-2	Z (CS)	250	60	5,5	20
6	Lk1/BS-3	O	3000	30	10,5	30
7	Lk1/BS-4	Z	600	40(+10*/15**)	5,5	30/25 ¹
8	Lk1/BS-5	Z	500	40(+10) ²	7,5	30
9	Lk1/BS-6	Z	800	50(+10*/15**)	5,5	25/15 ¹
10	Lk1/BS-7	Z	300	60(+10*/15**)	5,5	20/12 ¹
11	Lk1/BS-8	Z	400	60(+10*/15**)	K/7,5	20/12 ¹
12	Lk1/BS-9	Z	300	60(+10*/15**)	7,5	20/12 ¹
13	Lk1/BS-10	Z	300	75	5,5	15
14	Lk-g/BS-1	K/Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
15	Vt1/BS-1	SZ	K	K	K	20
16	Vt1/BS-2	Z	K	K	K	K
17	Vt1/BS-3	Z	3000	40	10,5	30
18	Vt1/BS-4	Z	600	40	5,5	30
19	Vt1/BS-5	Z	800	40	8,0	30
20	Vt1/BS-6	Z	1500	45(+10) ³	9,5	25
21	Vt1/BS-7	Z	750	50(+10) ³	12,5	20
22	Vt1/BS-8	Z	1500	60	14,5	20/15 ¹
23	Vt1/BS-9	Z	300	60(+10*/15**)	5,5/K	20
24	Vt1/BS-10	Z	1000	60(+10) ³	7,5	20/15 ¹
25	Vt1/BS-11	Z	300	60(+10*/15**)	7,5	20/12 ¹
26	Vt1/BS-12	Z	600	60(+10) ³	K/9,0	20/15 ¹
27	Vt1/BS-13	Z	1500	70(+10) ³	12,5	10
28	Vt1/BS-14	Z	250	75(+5) ³	7,5	10
29	Vt1/BS-15	Z	1500	80	12,5	10
30	Vt1/BS-16	Z	3000	80	K ⁴ /7,5	10
31	Vt1/BS-17	Z	1000	80	7,5	10
32	Vt1/BS-18	Z	250	K/100	5,0	0
33	Vt1/BS-19	Z	1500	100	14,5	0
34	Vt1/BS-20	Z	250	100	K/7,5	0
35	Vt1/BS-21	Z	K	K	10,5	K

36	Vt1/BS-22	Z	K	K	10,5	K
37	Vt1/BS-23	O	600	60	K	20
38	Vt1-kt/BS-1	-	K	0	-	10
39	Vt1-p/BS-1	Z	1000	100	10,5	0
40	Vi/BS-1	SZ	K	K	K	K
41	Vi/BS-2	O	300	30	7,5	35
42	Vi/BS-3	O	2500	40	K/5,5	30
43	Vi/BS-4	Z	3000	40	K/9,0	30
44	Vi/BS-5	Z	3000	45	K/9,0	30
45	Vi/BS-6	Z	2000	50	7,5	25
46	Vi/BS-7	Z	1500	50	K/9,0	30
47	Vi/BS-8	Z	2000	60	K/12,5	20
48	Vi/BS-9	Z	400	75	9,0	12,5
49	Vi/BS-10	Z	800	90	15,0	5
50	Vi/BS-11	Z	K	K	K	K
51	KÖu-Z	-	-	5	3,5	50
52	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁵	-
53	Zkk/BS-1	-	<10000	0 ⁶	-	80
54	Zkk-tö/BS-1	-	K	-	-	60
55	Zkp/BS-1	SZ	-	0,5	3,5	70
56	Zkp/BS-2	-	-	0	-	70
57	Zkp-g/BS-1	K	K	K	K	K
58	Kb-Közl/BS-1	SZ	5000	10	7,5	20
59	Kb-Kt/BS-1	SZ	K	3 (terepszint felett) és 10 (terepszint alatt)	4,5	10

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

¹ Zöldfelületi arány a legnagyobb megengedett beépítési érték alkalmazása esetén

² Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén

³ Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁴ A fedett sportuszoda kialakult épületmagassága

⁵ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

⁶ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

3. Belváros-kelet városrész (BV) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk3/BV-1	Z	250	60(+15) ¹	5,0	20
3	Lk3/BV-2	Z	500	40(+10) ²	7,5	30
4	Vt1/BV-1	Z	250	75(+5) ³	7,5	10
5	Vt1/BV-2	Z	1500	45(+10) ³	7,5	25
6	Vt1/BV-3	Z	750	50(+10) ³	7,5	20
7	Vt1/BV-4	Z	250	75(+5) ³	5,0	10
8	Vt1/BV-5	Z	250	75(+5) ³	9,5	10
9	Vt1/BV-6	Z	250	80	5,0	10
10	Vt1-ksz/BV-1	SZ	K/Ú	K/90	4,5	K/10
11	K-Vá/BV-1	SZ	K	40	K	K
12	Zkk/BV-1	-	<10000	0 ⁴	-	80

¹ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

² Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén

³ Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁴ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

4. Cifra hóstya városrész (CH) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk2/CH-1	Z	1000	30(+10) ¹	7,5	40
3	Lk2/CH-2	Z	500	40(+10) ¹	5,0	30
4	Lk2/CH-3	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
5	Lk2-k/CH-1	SZ	500	3 ²	5,0	75
6	Lk3/CH-1	SZ	1000	30(+10) ³	6,0	50
7	Lk3/CH-2	Z	1000	30(+10) ¹	5,0	40
8	Lk3/CH-3	Z	500	40(+10) ¹	5,0	30
9	Lk3/CH-4	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
10	Lk3/CH-5	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
11	Lk3/CH-6	Z	250	60(+15) ⁴	7,5	20
12	Lk3/CH-7	Z	250	85	5,0	10
13	Lk-kt/CH-1	-	K	0	-	10
14	Lke/CH-1	Z	500	30	7,5	50
15	Vt1/CH-1	SZ	5000	40	10,0	20
16	Vt1/CH-2	Z	800	40	8,0	30
17	Vt1/CH-3	Z	1500	45(+10) ⁵	7,5	25
18	Vt1/CH-4	Z	750	50(+10) ⁵	5,0	20
19	Vt1/CH-5	Z	750	50(+10) ⁵	7,5	20
20	Vt1/CH-6	Z	250	75(+5) ⁵	5,0	10
21	Vt1/CH-7	Z	250	75(+5) ⁵	7,5	10
22	Vt1-p/CH-1	Z	1000	100	7,5/9,5 ⁶	0
23	Vt2/CH-1	SZ	10000	50	12,5	25
24	Vt2/CH-2	SZ	10000	50	15,0	20
25	K-T/CH-1	SZ	K	10	7,5 ⁷	60
26	Zkk/CH-1	-	<10000	0 ⁸	-	80
27	Mk2/CH-1	-	1500	0	-	-

¹ Kizárólag zártország biztosítása érdekében sarok telek esetén

² Felszínen beépíthető legkisebb telekterület 3000 m² – a beépítési mérték

³ 500 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható kizárólag lakó rendeltetésű épületnél

⁴ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

⁵ Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁶ Szabályozási terven jelölt helyen maximális homlokzatmagassági érték

⁷ Kivétel kápolna, harangtorony

⁸ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

5. Csákó városrész (CS) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk1/CS-1	SZ	1000	30	9,5	50
3	Lk2/CS-1	I	500	35	7,5	45
4	Lk2/CS-2	Z	250	60(+15) ¹	5,0	20
5	Lke/CS-1	SZ	500	25	5,0	50
6	Lke/CS-2	SZ	500	30	5,0	50
7	Lke/CS-3	I	500	30	5,0	50
8	Lke/CS-4	Z	500	30	7,5	50
9	Lke-g/CS-1	Z	K	K	3,5	-
10	Vt2/CS-1	SZ	5000	30	7,5	40

¹ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

6. Déli iparterület városrész (DI) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk2/DI-1	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
3	Lke/DI-1	I	500	30	7,5	50
4	Gks/DI-1	SZ	1500	35	7,5	30
5	Gks/DI-2	SZ	3000	35	7,5	30
6	Gks/DI-3	SZ	5000	35	7,5	30
7	Gks/DI-4	SZ	3000	35	12,0	25
8	Gks/DI-5	SZ	2000	40	7,5	30
9	Gks/DI-6	SZ	5000	40	7,5	30
10	Gks/DI-7	SZ	3000	40	9,0	30
11	Gks/DI-8	SZ	5000	40	9,5	30
12	Gks/DI-9	SZ	3000	50	10,5	20
13	Gks/DI-10	O	1500	50	7,5	20
14	Gks/DI-11	Z	1500	50	7,5	20
15	Gks/DI-12	Z	3000	50	7,5	20
16	Gks/DI-13	Z	3000	50	9,5	20
17	Gks/DI-14	Z	1000	60	7,5	20
18	Gipe/DI-1	SZ	5000	35	9,5	30
19	Gipe/DI-2	SZ	1000	35	10,5	30
20	Gipe/DI-3	SZ	5000	35	12,0	30
21	Gipe/DI-4	SZ	10000	35	12,0	30
22	Gipe/DI-5	SZ	3000	35	12,0	30
23	Gipe/DI-6	SZ	4000	40	9,5	25
24	Gipe/DI-7	SZ	3000	40	12,0	25
25	Gipe/DI-8	SZ	10000	40	12,0	25
26	Gipe/DI-9	SZ	5000	45	12,0	25
27	Gipe/DI-10	SZ	10000	45	12,0	25
28	Gipe/DI-11	SZ	5000	50	12,0	25
29	Gipe/DI-12	SZ	10000	50	12,0	25
30	Gipe/DI-13	SZ	1000	50	7,5	25
31	Gipe/DI-14	SZ	3000	50	20,0	25
32	Gipe/DI-15	SZ	5000	50	20,0	25
33	Gipe/DI-16	SZ	10000	50	20,0	25
34	Gá/DI-1	SZ	10000	70	20,0	25
35	K-Szt/DI-1	SZ	10000	30	7,5	40
36	Zkk/DI-1	-	<10000	0 ²	-	80

37	Ev/DI-1	-	-	0	-	-
38	Má-ko/DI-1	-	-	0	0	-
39	V	SZ	-	5	-	-
40	Kb-Közl/DI-1	SZ	5000	10 (terepszint felett), 40 (terepszint alatt)	7,5	20

¹ Kizárólag zártország biztosítása érdekében sarok telek esetén

² Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

7. Délkeleti külterület városrész (DKK) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk2/DKK-1	O	500	30	5,0	50
3	Vt2/DKK-1	SZ	3000	20	5,0	50
4	Vt2/DKK-2	SZ	3000	35	7,5	30
5	Gksz/DKK-1	O	1000	15	6,5	40
6	Gksz/DKK-2	O	2000	15	6,5	40
7	Gksz/DKK-3	O	1000	30	6,5	30
8	Gksz/DKK-4	O	2000	30	6,5	30
9	Gksz/DKK-5	O	3000	40	7,5	25
10	Gksz/DKK-6	SZ	3000	30	9,0	35
11	Gksz-pi/DKK-1	O	500/250 ¹	30	5,0	20
12	Gipe/DKK-1	SZ	5000	30	12,0	35
13	Gipe/DKK-2	SZ	5000	30	9,5	40
14	K-Id/DKK-1	O	3000	20	4,5	50
15	K-Mü/DKK-1	O	3000	30	7,5	45
16	K-Mü/DKK-2	O	3000	30	7,5	45
17	K-Pi/DKK-1	O	4000	10	5,0	70
18	K-Pi/DKK-2	O	750 ²	10	5,0	70
19	K-Pi/DKK-3	O	750 ² (1500 ²)	10	5,0	70
20	K-Pi/DKK-4	O	1000 ²	25	5,0	50
21	K-Pi/DKK-5	Z	K	40	4,5	40
22	K-Pi/DKK-6	Z	K	40	6,0	40
23	K-Re/DKK-1	SZ	3000	10	6,0	60
24	K-Re/DKK-2	SZ	10000	10	7,5	60
25	K-Re/DKK-3	SZ	10000	15	K/5,5	60
26	K-Re/DKK-4	SZ	4000	15	6,0	60
27	K-Sp/DKK-1	SZ	5000	15	5,5	70
28	K-T/DKK-1	SZ	K	10	7,5 ³	60
29	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁴	-
30	Ee/DKK-1	SZ	100.000	0,5	4,5	-
31	Ev/DKK-1	-	-	0	-	-
32	Ev/DKK-2	-	-	0	-	-
33	Má1/DKK-1	SZ	50000	3	5,5	- ⁵
34	Má2/DKK-1	SZ	50000	3	5,5	-
35	Mk1/DKK-1	O	1000	5	4,5	- ⁶

36	Mk1/DKK-2	O	1500	5	4,5	- ⁶
37	Mk1/DKK-3	O	2000	5	4,5	- ⁶
38	Mk1/DKK-4	O	800	5	4,5	- ⁶
39	Mk1/DKK-5	SZ	2000	5	4,5	-
40	Mk1/DKK-6	SZ	1000	5	4,5	- ⁶
41	Mk1/DKK-7	-	-	0	0	- ⁷
42	Mk1-pi/DKK-1	O/Z	K	K	K	- ⁷
43	Mk1-ev/DKK-1	O	1500	10	6,5	-
44	Mk2/DKK-1	O	800	5	4,5	-
45	Mk2-pi/DKK-1	O/Z	K	K	K	- ⁷
46	Má-ko1/DKK-1	-	-	0	0	- ⁷
47	Má-ko1/DKK-2	-	-	0	0	- ⁷
48	Má-ko2/DKK-1	SZ	100.000	0,5	3,5	-
49	Má-ko2/DKK-2	SZ	8000	3	4,5	-
50	Má-ko3/DKK-1	SZ	50000	3	4,5	-
51	V	SZ	-	5	-	-
52	Kb-Ba/DKK-1	SZ	K	1	3,5	-
53	Kb-Pi/DKK-1	-	K	0	-	-
54	Kb-Rep/DKK-1	SZ	100.000	0,5	3,5	-
55	Kb-Re-z/DKK-1	SZ	K	0(2) ⁸	3,5 ⁹	-
56	Kb-Sp/DKK-1	SZ	10000	2	3,5	-

¹ Minimális beépíthető telekterület

² Beépíthető legkisebb telekterület

³ Kivétel kápolna, harangtorony

⁴ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

⁵ Szőlőművelés a telekterület 80%-án

⁶ Telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés

⁷ Korlátozott a kerti építmények köre

⁸ 1500 m²-nél nagyobb telek beépíthetősége

⁹ Kilátótorony esetében maximum 15,0 méter

8. Délnyugati külterület városrész (DNK) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Gipe/DNK-1	SZ	5000	40	7,5	25
3	K-Hon/DNK-1	SZ	-	10	7,5	90
4	K-Mü/DNK-1	SZ	3000	15	4,5	50
5	K-Mü/DNK-2	SZ	1500	35	7,5	40
6	Ev/DNK-1	-	-	0	-	-
7	Ee/DNK-1	-	-	0	-	-
8	Má1/DNK-1	-	-	0 ¹	-	-
9	Má2/DNK-1	-	-	0	-	-
10	Mk1/DNK-1	O	700	5	4,5	-
11	Má-ko/DNK-1	-	-	0	0	-
12	Kb-Hull/DNK-1	SZ	10.000	10	7,5	-

¹ Amennyiben a telekterület 80%-a szőlőművelés alá vont, a beépíthető maximum 3%.

9. Északkeleti külterület városrész (ÉKK) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lke/ÉKK-1	SZ	1000	20	5,0	60
3	Lke/ÉKK-2	SZ	1500	20	5,0	50
4	Lke/ÉKK-3	SZ	500	25	5,0	50
5	Vi/ÉKK-1	SZ	8000	30	5,0 / 6,0 ¹	30
6	Vi/ÉKK-2	SZ	5000	30	7,5 / 9,0 ¹	30
7	Gks/ÉKK-1	O	4000	30	7,5	30
8	Gks/ÉKK-2	O	5000	30	9,0	30
9	Gks/ÉKK-3	SZ	8000	20	6,5	35
10	Gks/ÉKK-4	SZ	3000	30	6,5	30
11	Gipe/ÉKK-1	Z	3000	45	7,5	25
12	K-Mü/ÉKK-1	SZ	10000	30	6,0	40
13	Zkk/ÉKK-1	-	<10000	0 ²	-	80
14	Ee/ÉKK-1	-	-	0	-	-
15	Ee/ÉKK-2	SZ	100.000	0,5	4,5	-
16	Er/ÉKK-1	-	-	0	-	-
17	Er/ÉKK-2	SZ	100.000	2	4,5	-
18	Ev/ÉKK-1	-	-	0	-	-
19	Ev/ÉKK-2	-	-	0	-	-
20	Má1/ÉKK-1	SZ	50000	3	5,5	- ³
21	Má1/ÉKK-2	-	-	0	-	-
22	Má2/ÉKK-1	-	-	0	-	-
23	Má2/ÉKK-2	O	50000	3	5,5	-
24	Má2/ÉKK-3	SZ	50000	3	5,5	-
25	Má2-pi/ÉKK-1	Z	K (tovább nem osztható)	25 m ²	4,0	-
26	Mk1/ÉKK-1	O	1000	5	4,5	- ⁴
27	Mk1/ÉKK-2	O	1200	5	4,5	- ⁴
28	Mk1/ÉKK-3	O	1500	5	4,5	- ⁴
29	Mk1/ÉKK-4	O	2000	5	4,5	- ⁴
30	Mk1/ÉKK-5	O	800	5	4,5	- ⁴
31	Mk1/ÉKK-6	SZ	1000	5	4,5	- ⁴
32	Mk1/ÉKK-7	SZ	5000	5	4,5	-
33	Mk2/ÉKK-1	O	1000	5	4,5	-
34	Mk2/ÉKK-2	O	2000	5	4,5	-

35	Mk2/ÉKK-3	O	800	5	4,5	-
36	Má-ko/ÉKK-1	-	-	0	0	-
37	Má-ko/ÉKK-2	SZ	15000	1	4,5	-
38	Má-ko/ÉKK-3	SZ	100.000	1	4,5	-
39	Má-ko/ÉKK-4	SZ	50000	1	4,5	-
40	Tk/ÉKK-1	-	-	-	-	-
41	V	SZ	-	5	-	-
42	V-vm	SZ	-	5 ⁵	5,0	-
43	Kb-Ep/ÉKK-1	SZ	10000	5	5,5	40
44	Kb-Id/ÉKK-1	SZ	5000	5	4,5	75
45	Kb-Id/ÉKK-2	SZ	4000	5	7,5 ⁶	75
46	Kb-Mü/ÉKK-1	SZ	30000	5	5,0	40
47	Kb-Mü/ÉKK-2	SZ	10000	5	5,0	40
48	Kb-Sp/ÉKK-1	SZ	10000	5	5,0	75

¹ Épületmagasság a szabályozási terv jelölése szerint

² Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

³ Szőlőművelés a telekterület 80%-án

⁴ Telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés

⁵ A terepszint alatt a közmű technológiához kapcsolódóan a beépítés mértéke a technológia adta követelményekhez igazodó

⁶ Egyéb torony esetén 20,0 méter

10. Északnyugati külterület városrész (ÉNK) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk1/ÉNK-1	SZ	1000	30	5,0	50
3	Lk1/ÉNK-2	SZ	2000	10	5,0	60
4	Lk1/ÉNK-3	SZ	4000	15	5,0	60
5	Lke/ÉNK-1	SZ	1000	15	4,5	60
6	Vt-1/ÉNK-1	SZ	2000	30	7,5	50
7	Gks/ÉNK-1	SZ	1500	30	6,0	30
8	Gip/ÉNK-1	SZ	150.000	10	16,0	30
9	K-Mü/ÉNK-1	SZ	3000	30	7,5	40
10	K-Hon/ÉNK-1	SZ	-	10	7,5	90
11	K-Sp/ÉNK-1	SZ	10000	10	6,0	50
12	Közm	SZ	K	10	5,5 ¹	-
13	Ev/ÉNK-1	-	-	0	-	-
14	Ee/ÉNK-1	-	-	0	-	-
15	Má1/ÉNK-1	-	-	0 ²	-	-
16	Má2/ÉNK-1	-	-	0	-	-
17	Mk1/ÉNK-1	O	700	5	4,5	-
18	Má-ko/ÉNK-1	-	-	0	0	-
19	Kb-Ba/ÉNK-1	SZ	K	1	4,5	-
20	Kb-Üt/ÉNK-1	SZ	5000	5	5,0	60
21	V	SZ	-	5	-	-
22	V-vm	SZ	-	5 ³	5,0	-

¹ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

² Amennyiben a telekterület 80%-a szőlőművelés alá vont, a beépíthető maximum 3%.

³ A terepszint alatt a közmű technológiához kapcsolódóan a beépítés mértéke a technológia adta követelményekhez igazodó

11. Felnémet városrész (FN) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk1/FN-1	Z	K/Ú	K/80	12,5	0
3	Lk2/FN-1	Z	400	30	5,0	50
4	Lk2/FN-2	SZ	5000	30	3,5	20
5	Lk2/FN-3	SZ	800	30	5,0	40
6	Lk2/FN-4	SZ	1000	30	5,0	40
7	Lk2/FN-5	O	500	25	5,0	40
8	Lk2/FN-6	O	1000	25	6,0	40
9	Lk2/FN-7	O	400	30	4,5	50
10	Lk2/FN-8	O	500	30	5,0	50
11	Lk2/FN-9	O	800	30	5,0	50
12	Lk2/FN-10	O	K	K	5,0	K
13	Lk2-k/FN-1	SZ	500	3 ¹	5,0	75
14	Lk3/FN-1	SZ	1000	30(+10) ²	6,0	50
15	Lke/FN-1	SZ	2000	20	6,0	50
16	Lke/FN-2	SZ	1200	25	6,0	55
17	Lke/FN-3	SZ	700	30	4,5	50
18	Lke/FN-4	SZ	500	30	5,0	50
19	Lke/FN-5	SZ	700	30	5,0	50
20	Lke/FN-6	SZ	900	30	5,0	50
21	Lke/FN-7	SZ	800	30	6,0	50
22	Lke/FN-8	SZ	1000	30	6,0	50
23	Lke/FN-9	SZ	1000	30	7,5	50
24	Lke/FN-10	SZ	2000	30	7,5	50
25	Lke/FN-11	O	1200	30	4,5	50
26	Lke/FN-12	O	400	30	4,5	50
27	Lke/FN-13	O	800	30	4,5	50
28	Lke/FN-14	O	500	30	5,0	50
29	Lke/FN-15	O	700	30	5,0	50
30	Lke/FN-16	O	900	30	5,0	50
31	Lke/FN-17	I	1000	15	5,0	50
32	Lke/FN-18	Z	400	30	5,0	50
33	Lke/FN-19	SZ	500	30	4,5	50
34	Lke-g/FN-1	SZ	K/Ú	K/90	3,5	K/10
35	Vt1/FN-1	SZ	5000	35	7,5	40
36	Vt1/FN-2	O	500	40	6,0	30

37	Vt1/FN-3	O	700	40	6,0	30
38	Vt1/FN-4	Z	750	50(+10) ³	5,0	20
39	Vt2/FN-1	SZ	20000	25	9,0	40
40	Vt2/FN-2	SZ	5000	30	6,0	50
41	Vt2/FN-3	SZ	2000	40	7,5	40
42	Vt2/FN-4	SZ	K	K	K	K
43	Vt2/FN-5	Z	K	K	K	K
44	Gksz/FN-1	SZ	1500	20	6,0	30
45	Gksz/FN-2	SZ	5000	30	7,5	40
46	Gksz/FN-3	SZ	1000	40	10,5	25
47	Gksz/FN-4	SZ	20000	40	15,0	25
48	Gksz/FN-5	SZ	3000	40	9,0	30
49	Gksz/FN-6	O	3000	30	6,0	40
50	Gksz/FN-7	O	2000	30	7,5	25
51	Gksz/FN-8	O	5000	30	7,5	40
52	K-Sp/FN-1	SZ	10000	20	6,0	20
53	K-T/FN-1	SZ	K	10	6,0 ⁴	40
54	K-T/FN-2	SZ	1000	20	4,5 ⁴	50
55	Zkp/FN-1	-	-	0 ⁵	-	80
56	Zkp/FN-2	SZ	-	0,5	3,5	70
57	Zkp/FN-3	K	-	K	-	70
58	Ev/FN-1	-	-	0	-	-
59	Má-ko/FN-1	-	-	0	0	-
60	V	SZ	-	5	-	-

¹ Felszínen beépíthető legkisebb telekterület 3000 m² – a beépítési mérték

² 500 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható kizárólag lakó rendeltetésű épületnél

³ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁴ Kivétel kápolna, harangtorony

⁵ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

12. Felsőváros városrész (FV) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/FV-1	SZ	K/Ú	K/80	20,0	K/10
3	Ln/FV-2	SZ	K/Ú	K/80	35,0	K/10
4	Ln-ksz/FV-1	SZ	350	40	4,5	20
5	Ln-ksz/FV-2	SZ	1200	40	9,5	20
6	Ln-ksz/FV-3	SZ	K/Ú	K/80	4,5	K/10
7	Ln-km/FV-1	SZ	5000	40	12,0 ¹	20
8	Ln-g/FV-1	SZ	1000	40	3,5	30
9	Ln-kt/FV-1	-	K	0 ²	-	20
10	Ln-kk/FV-1	SZ	K	2 ³	3,5	80
11	Lke/FV-1	I	500	30	7,5	50
12	Vt2/FV-1	SZ	5000	30	7,5	40
13	Vt2/FV-2	SZ	5000	30	9,5	40
14	K-Sp/FV-1	SZ	3000	20	7,5	50
15	Zkk/FV-1	-	<10000	0 ⁴	-	80
16	V	SZ	-	5	-	-

¹ Az épületmagassági érték az épületen megjelenő technológiai és gépészeti berendezésekre nem vonatkozik

² Terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs

³ Beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

⁴ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

13. Galagonyás dűlő városrész (GD) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ee/GD-1	-	-	0	-	-
3	Ev/GD-1	-	-	0	-	-
4	Mk2/GD-1	O	800	5	4,5	-
5	Má1/GD-1	-	-	0	-	-
6	Má-ko/GD-1	-	-	0	0	-
7	Kb-Ba/GD-1	SZ	K	K	-	K

14. Hatvani hóstya városrész (HH) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/HH-1	SZ	1500	30	13,0	50
3	Ln/HH-2	SZ	K/Ú	K/80	20,0	K/10
4	Ln-ksz/HH-1	SZ	1000	40	7,5	20
5	Ln-g/HH-1	K/Z	K/Ú	K/80	K/3,5	K/10
6	Ln-kk/HH-1	SZ	K	2 ¹	3,5	80
7	Ln-kt/HH-1	-	K	0 ²	-	20
8	Lk1/HH-1	SZ	1000	30	7,5	50
9	Lk1/HH-2	SZ	K/Ú	K/80	9,5	K/10
10	Lk1/HH-3	SZ	K/Ú	K/80	12,5	K/10
11	Lk1/HH-4	Z	1000	30(+10) ³	9,5	40
12	Lk1/HH-5	Z	1000	40(+10) ³	12,5	30
13	Lk2/HH-1	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
14	Lk2/HH-2	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
15	Lk2/HH-3	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
16	Lk2/HH-4	Z	250	60(+15) ⁴	7,5	20
17	Lk2-ksz/HH-1	SZ	1000	40	7,5	40
18	Lk3/HH-1	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
19	Lk3/HH-2	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
20	Lk-km/HH-1	SZ	5000	40	7,5	20
21	Lk-g/HH-1	K/Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
22	Lk-kk/HH-1	SZ	1000	2	3,5	80
23	Lk-kt/HH-1	-	K	0	-	10
24	Lke/HH-1	SZ	500	25	5,0	50
25	Lke/HH-2	I	500	30	5,0	50
26	Lke/HH-3	Z	500	30	5,0	50
27	Lke/HH-4	Z	500	30	7,5	50
28	Vt1/HH-1	Z	750	50(+10) ⁵	9,5	20
29	Vt1/HH-2	Z	750	50(+10) ⁵	12,5	20
30	Vt1/HH-3	Z	250	75(+5) ⁵	7,5	10
31	Vt2/HH-1	SZ	2000	35	5,0	30
32	Vt2/HH-2	SZ	2000	35	7,5	30
33	Vt2/HH-3	SZ	5000	40	10,0	30
34	Vt2/HH-4	SZ	5000	40	12,5	35
35	Vt2/HH-5	Z	750	40	8,0	25
36	Vt2/HH-6	Z	1000	40	15,0	25

37	Vt2/HH-7	Z	750	60(+15) ³	12,5	20
38	Vt2/HH-8	Z	250	75	7,5	12,5
39	Vt2/HH-9	Z	750	80	4,5	10
40	Vt2-IM/HH-1	Z	1500	60	15,0	10
41	Gksz/HH-1	SZ	5000	35	7,5	30
42	K-T/HH-1	SZ	K	10	7,5 ⁶	60
43	K-Sp/HH-1	SZ	3000	30	12,0	40
44	K-Pi/HH-1	SZ	K/Ú	K/90	4,5	K/10
45	K-Fn/HH-1	SZ	1500	25	7,5	50
46	K-Fn/HH-2	SZ	5000	30	12,5	55
47	Kb-Pi/HH-1	-	K	0	-	90
48	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁷	-
49	Zkp/HH-1	SZ	-	0,5	3,5	70
50	Zkk/HH-1	-	<10000	0 ⁸	-	80
51	KÖu-Z	-	-	5	3,5	50
52	KÖu-IM-bup	SZ	-	5	5,0	-
53	KÖe-IM-é	69. § szerint				
54	KÖe-IM-ü					
55	V	SZ	-	5	-	-

¹ Beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

² Terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs

³ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén

⁴ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

⁵ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁶ Kivétel kápolna, harangtorony

⁷ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

⁸ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

15. Hajdúhegy városrész (HG) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/HG-1	SZ	10000	25	18,0 ⁵	60
3	Lk1/HG-1	SZ	4000	25	10,5	50
4	Lk1/HG-2	SZ	4000	25	12,5	50
5	Lk1/HG-3	SZ	1000	30	7,5	50
6	Lk1/HG-4	SZ	700	40	6,0	30
7	Lk1/HG-5	SZ	1500	40	7,5	30
8	Lk1/HG-6	O	500	30	6,0	40
9	Lk1/HG-7	O	1000	30	7,5	40
10	Lk1/HG-8	O	K	35	7,5	30
11	Lk1/HG-9	O	400	40	6,6	30
12	Lk1/HG-10	O	K	40	7,5	20
13	Lk1/HG-11	O	300	50	6,6	25
14	Lk1/HG-12	O	700	50	7,5	25
15	Lk1/HG-13	I	450	40	6,6	30
16	Lk1/HG-14	I	450	40	7,5	30
17	Lk1/HG-15	Z	600	40(+10*/15**)	5,5	30/25 ¹
18	Lk1/HG-16	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
19	Lk1/HG-17	Z	500	50	6,6	25
20	Lk1/HG-18	Z	300	60(+10*/15**)	5,5	25/12 ¹
21	Lk1/HG-19	Z	300	60	6,6	25
22	Lk1/HG-20	Z	400	60(+10*/15**)	K/7,5	20/12 ¹
23	Lke/HG-1	SZ	500	20	7,5	50
24	Lke/HG-2	O	3000	10	5,0	80
25	Lke/HG-3	O	600	30	6,0	50
26	Lke/HG-4	O	500	30	6,6	50
27	Lke/HG-5	O	700	30	7,5	50
28	Lke/HG-6	I	500	30	6,6	50
29	Lke/HG-7	Z	1200	30	5,5	40
30	Lke/HG-8	Z	500	30	6,0	50
31	Vi/HG-1	SZ	6000	30	9,0	20
32	Vi/HG-2	SZ	4000	40	10,5	30
33	Vi/HG-3	O	3000	25	K/7,5	40
34	Gksz/HG-1	SZ	3000	30	6,5	30
35	Gksz/HG-2	O	1500	50	7,5	20
36	KÖu-Z	-	-	5	3,5	50

37	Közm	SZ	K	10	5,5 ²	-
38	Zkk/HG-1	-	<10000	0 ³	-	80
39	Mk1/HG-1	O	800	5	4,5	- ⁴
40	Kb-Re/HG-1	SZ	1500	5	4,5	60

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

¹ Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén

² A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

³ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

⁴ Telek területének legalább 75 %-án tényleges szőlőművelés

⁵ 111. § (1) bekezdés e) pont szerint

16. Hajdúhegy-észak városrész (HÉ) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGGISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lke/HÉ-1	SZ	600	30	6,0	50
3	Lke/HÉ-2	O	600	30	6,0	50
4	Zkk/HÉ-1	-	<10000	0 ¹	-	80

¹ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

17. K2 és környéke városrész (K2) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Gksz/K2-1	SZ	3000	35	7,5	30
3	Gksz/K2-2	SZ	4000	30	7,5	35
4	Gksz/K2-3	SZ	5000	35	12,0	30
5	Gksz/K2-4	O	2000	35	7,5	30
6	Gipe/K2-1	SZ	5000	50	15,0	25
7	Gipe-bt/K2-1	Z	400	45	6,5	25
8	K-Pi/K2-1	SZ	1500	30	5,5	40
9	K-Pi/K2-2	Z	K	K/90	4,5	K/10
10	K-Mü/K2-1	SZ	5000	35	7,5	40
11	KÖu-Z	-	-	5	3,5	50
12	Közm	SZ	K	10	5,5 ¹	-
13	Zkp/K2-1	SZ	-	0,5	3,5	70
14	Ev/K2-1	-	-	0	-	-
15	Ee/K2-1	-	-	0	-	-
16	Má1/K2-1	-	-	0	-	-
17	Má2/K2-1	-	-	0	-	-
18	V	SZ	-	5	-	-
19	V-vm	SZ	-	5 ²	5,0	-
20	Kb-Pi/K2-1	-	K	0	-	-
21	Kb-Pi/K2-2	SZ	400	5 (10) ³	4,5 (6,5) ⁴	75
22	Kb-Pi/K2-3	SZ	200	10 ³	4,5 (6,5) ⁴	75
23	Kb-Pi-kk/K2-1	SZ	3000	2	4,5	90

¹ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

² A terepszint alatt a közmű technológiához kapcsolódóan a beépítés mértéke a technológia adta követelményekhez igazodó

³ Kerti építmények és a terepszint alatti építmények által elfoglalt terület telken belüli mértéke

⁴ Kerti építmények legmagasabb pontja a kiszolgáló út szintjéhez mérten

18. Károlyváros városrész (KV) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk1/KV-1	SZ	K/Ú	K/80	12,5	K/10
3	Lk1/KV-2	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
4	Lk1/KV-3	Z	500	40(+10) ¹	9,5	30
5	Lk1/KV-4	Z	500	40(+10) ¹	12,5	30
6	Lk2/KV-1	O	500	40	7,5	30
7	Lk2/KV-2	Z	500	40(+10) ¹	5,0	30
8	Lk2/KV-3	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
9	Lk2/KV-4	Z	250	60(+15) ²	5,0	20
10	Lk2/KV-5	Z	250	60(+15) ²	7,5	20
11	Lk3/KV-1	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
12	Lk3/KV-2	Z	250	60(+15) ²	5,0	20
13	Lk3/KV-3	Z	250	60(+15) ²	7,5	20
14	Lk-g/KV-1	Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
15	Lk-kk/KV-1	SZ	1000	2	3,5	80
16	Lke/KV-1	I	500	30	5,0	50
17	Lke/KV-2	I	500	40	5,0	50
18	Vt1/KV-1	SZ	10000	70	18,0	20
19	Vt1/KV-2	Z	750	50(+10) ³	5,0	20
20	Vt1/KV-3	Z	750	50(+10) ³	7,5	20
21	Vt1/KV-4	Z	250	75(+5) ³	7,5	10
22	Vt1/KV-5	Z	K/Ú	K/90	K	K/10
23	Vt1-g/KV-1	SZ	K/Ú	K/90	3,5	K/10
24	Vt2/KV-1	Z	5000	35(+5) ¹	K/9,0	30
25	Vt2/KV-2	Z	2000	70	10,0-18,0 ⁴	15
26	Vi/KV-1	SZ	1000	30	12,0	30
27	K-Sp/KV-1	SZ	K	K	K	K
28	K-Pi/KV-1	SZ	K/Ú	K/90	4,5	K/10
29	K-Hon/KV-1	K	K	K	K	K
30	Zkk/KV-1	-	<10000	0 ⁵	-	80
31	Zkp/KV-1	-	-	0 ⁵	-	80
32	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁶	-

¹ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén

² 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

³ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁴ Utcafronton 10-18,0 m, tömbbelsőben (utcai telekhatártól 20,0 m távolságon túl) min. 6,0 m

⁵ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

⁶ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

19. Lajosváros-kelet városrész (LK) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/LK-1	SZ	1500	30	13,0	50
3	Ln/LK-2	SZ	K/Ú	K/80	20,0	K/10
4	Ln-g/LK-1	K/Z	K/Ú	K/80	3,5(K)	K/10
5	Ln-kk/LK-1	SZ	K	2 ¹	3,5	80
6	Ln-kt/LK-1	-	K	0 ²	-	20
7	Lk1/LK-1	SZ	1500	35	10,5	30
8	Lk1/LK-2	SZ	1500	40	10,0	30
9	Lk1/LK-3	SZ	K/Ú	K/80	12,5	K/10
10	Lk1/LK-4	Z	1000	30(+10) ³	9,5	40
11	Lk1/LK-5	Z	500	40(+10) ³	9,5	30
12	Lk2/LK-1	I	500	35	7,5	45
13	Lk2/LK-2	I	250	50	5,0	30
14	Lk2/LK-3	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
15	Lk2/LK-4	Z	250	60(+15) ⁴	7,5	20
16	Lk2-ksz/LK-1	SZ	1000	40	7,5	40
17	Lk3/LK-1	I	500	35	7,5	45
18	Lk3/LK-2	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
19	Lk3/LK-3	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
20	Lk3/LK-4	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
21	Lk-g/LK-1	K/Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
22	Lk-kk/LK-1	SZ	1000	2	3,5	80
23	Lke/LK-1	SZ	1000	20	5,0	60
24	Lke/LK-2	O	500	30	5,0	50
25	Lke/LK-3	I	1000	20	7,5	60
26	Lke/LK-4	I	500	30	5,0	50
27	Lke/LK-5	I	500	30	7,5	50
28	Lke/LK-6	Z	400	30	5,0	50
29	Lke/LK-7	Z	500	30	7,5	50
30	Vt2/LK-1	SZ	5000	30	7,5	40
31	Vt2/LK-2	SZ	2000	35	7,5	30
32	Gks/LK-1	SZ	3000	40	7,5	30
33	Gks/LK-2	O	2000	40	6,5	20
34	Gks/LK-3	O	1500	50	7,5	20
35	Gipe/LK-1	SZ	3000	30	7,5	40

36	Gipe/LK-2	SZ	5000	45	12,0	25
37	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁵	-
38	Zkp/LK-1	SZ	-	0,5	3,5	70
39	V	SZ	-	5	-	-

¹ Beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

² Terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs

³ Kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

⁴ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

⁵ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

20. Lajosváros-nyugat városrész (LN) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/LN-1	K	K	K	K	20
3	Ln/LN-2	SZ	K	30	15,0	20
4	Ln/LN-3	O	K	45	16,0	20
5	Ln/LN-4	O	K	60	16,0	20
6	Lk1/LN-1	SZ	1200	30	9,5	40
7	Lk1/LN-2	SZ	3000	30	10,5	30
8	Lk1/LN-3	Z (CS)	1000	30	7,5	30
9	Lk1/LN-4	O	500	30	7,5	40
10	Lk1/LN-5	O	K/2000	30	12,0	20
11	Lk1/LN-6	O	K	35	7,5	30
12	Lk1/LN-7	O	K	35	9,0	30
13	Lk1/LN-8	O	K	40	7,5	20
14	Lk1/LN-9	Z	K	30	9,0	40
15	Lk1/LN-10	Z	K	40	9,0	30
16	Lk-g/LN-1	K	K	K	K	K
17	Lke/LN-1	O	500	30	7,5	50
18	Lke/LN-2	O	700	30	7,5	50
19	Lke/LN-3	O	K	30	7,5	50
20	Lke/LN-4	Z	500	30	7,5	50
21	Lke/LN-5	Z	K	35	7,5	45
22	Lke/LN-6	Z	500	40 ¹	7,5	50
23	Lke/LN-7	O	K	35 ¹	7,5	50
24	Vt1/LN-1	SZ	K	K	K	20
25	Vt1/LN-2	SZ	K	30	K/7,5	40
26	Vt1/LN-3	SZ	800	35	7,5	30
27	Vt1/LN-4	SZ	1200	35	7,5	30
28	Vt1/LN-5	SZ	1200	35	9,5	30
29	Vt1/LN-6	SZ	1600	40	10,5	20
30	Vt1/LN-7	SZ	800	40	12,0	30
31	Vt1/LN-8	O	K	30	9,0	30
32	Vt1/LN-9	Z	1500	45(+10) ²	9,5	25
33	Vt1/LN-10	Z	750	50(+10) ²	7,5	20
34	Vi/LN-1	SZ	3000	25	7,5	45
35	Vi/LN-2	SZ	4000	30	7,5	40

36	Vi/LN-3	SZ	6000	30	9,0	20
37	Vi/LN-4	SZ	K	40	7,5	20
38	Vi/LN-5	SZ	3000	40	12,0	20
39	Vi/LN-6	SZ	K	40	18,0	20
40	Vi/LN-7	SZ	5000	60	7,5	Be nem épített terület 50%-a
41	Gksz/LN-1	SZ	3000	35	7,5	30
42	Gksz/LN-2	SZ	5000	35	7,5	30
43	Gksz/LN-3	SZ	10000	35	7,5	30
44	Gksz/LN-4	SZ	10000	40	12,0	20
45	Gksz/LN-5	SZ	3000	40	7,5	30
46	Gipe/LN-1	SZ	5000	35	7,5	30
47	K-Mü/LN-1	SZ	K/5000	35	7,5	40
48	K-T/LN-1	SZ	K	10	7,5	70
49	K-T/LN-2	SZ	K	10	7,5 ³	60
50	Közm/LN-1	SZ	K	30	3,0	K
51	Zkk/LN-1	-	<10000	0 ⁴	-	80
52	Zkk/LN-2	SZ	2000	1	3,0	80
53	Má1/LN-1	-	-	0	-	-
54	V	SZ	-	5	-	-
55	Kb-T/LN-1	SZ	10000	5	7,5	-

¹ Kialakult állapotra tekintettel a beépítési mérték felső határa az OTÉK 111.§-ban foglaltak figyelembe vétele mellett +5% és +10% eltéréssel rendelkezik

² Kizárólag zártkörűség biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

³ Kivétel kápolna, harangtorony

⁴ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

21. Maklári hóstya városrész (MH) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/MH-1	SZ	K/Ú	K/80	20,0	K/10
3	Ln/MH-2	SZ	K/Ú	K/80	35,0	K/10
4	Ln-ksz/MH-1	SZ	1000	40	7,5	20
5	Ln-ksz/MH-2	SZ	1200	40	9,5	20
6	Ln-ksz/MH-3	SZ	K/Ú	K/80	4,5	K/10
7	Ln-kk/MH-1	SZ	K	2 ¹	3,5	80
8	Ln-kt/MH-1	-	K	0 ²	-	20
9	Lk1/MH-1	SZ	K/Ú	K/80	12,5	K/10
10	Lk1/MH-2	SZ	K/Ú	K/80	9,5	K/10
11	Lk1/MH-3	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
12	Lk2/MH-1	Z	500/250 ⁴	40	7,5	30
13	Lk2/MH-2	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
14	Lk2/MH-3	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
15	Lk2/MH-4	Z	250	60(+15) ⁵	5,0	20
16	Lk2/MH-5	Z	250	60(+15) ⁵	7,5	20
17	Lk3/MH-1	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
18	Lk3/MH-2	Z	250	60(+15) ⁵	5,0	20
19	Lk-g/MH-1	K/Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
20	Lk-g/MH-2	K/Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
21	Lk-g/MH-3	SZ	3500	35	3,5	20
22	Lk-kk/MH-1	SZ	1000	2	3,5	80
23	Lk-kt/MH-1	-	K	0	-	10
24	Lke/MH-1	SZ	1000	20	5,0	60
25	Vt1/MH-1	SZ	1500	80	12,5	10
26	Vt1/MH-2	SZ	K/Ú	K/80	12,5	10
27	Vt1/MH-3	Z	750	50(+10) ⁶	5,0	20
28	Vt1/MH-4	Z	750	50(+10) ⁶	7,5	20
29	Vt1/MH-5	Z	250	75(+5) ⁶	5,0	10
30	Vt1/MH-6	Z	250	75(+5) ⁶	7,5	10
31	Vt1/MH-7	Z	3000	80	K ⁷ /7,5	10
32	Vt1/MH-8	Z	K/Ú	K/90	K	K/10
33	Vt1-ksz/MH-1	Z	K/Ú	K/90	4,5	K/10
34	Vt1-p/MH-1	Z	1000	100	10,5	0
35	Vt1-p/MH-2	Z	1000	100	7,5/9,5 ⁸	0

36	Vt1-p/MH-3	Z	2000	30 (terepszint felett) 100 (terepszint alatt)	4,0	10
37	Vt1-g/MH-1	SZ	K/Ú	K/90	3,5	K/10
38	Vt1-kt/MH-1	-	K	0	-	10
39	Vt1-kk/MH-1	SZ	K	2	3,5	90
40	Vt2/MH-1	SZ	2000	35	5,0	30
41	Vi/MH-1	Z	800	40	5,0	15
42	Vi/MH-2	Z	3000	90	12,5	2,5
43	K-Fn/MH-1	SZ	50000	10	7,5	70
44	K-Fn/MH-2	SZ	1500	25	7,5	50
45	K-Fn/MH-3	Z	1500	40	7,4	40
46	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁹	-
47	Zkk/MH-1	-	<10000	0 ¹⁰	-	80
48	Zkp/MH-1	SZ	-	0,5	3,5	70
49	V	SZ	-	5	-	-

¹ Beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

² Terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs

³ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén

⁴ A 250 m²-es telek csak tömbelsőben és telekalakítási terv alapján hozható létre

⁵ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

⁶ Kizárólag zártorsóság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁷ A fedett sportuszoda kialakult épületmagassága

⁸ Szabályozási terven jelölt helyen maximális homlokzatmagassági érték

⁹ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

¹⁰ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

22. Nagylapos városrész (NL) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/NL-1	K/SZ	K	K/80	20,0	50
3	Ln/NL-2	K/SZ	K	K/80	33,0	40
4	Ln-ksz/NL-1	SZ	K/Ú	K/80	4,5	K/10
5	Lk1/NL-1	SZ	1500	40	7,5	30
6	Lk1/NL-2	SZ	1500	40	10,0	30
7	Lk1/NL-3	SZ	1500	40	12,5	30
8	Lk2/NL-1	Z	250	60(+15) ¹	7,5	20
9	Lke/NL-1	SZ	600	30	6,0	50
10	Lke/NL-2	O	700	30	7,5	50
11	Lke/NL-3	Z	400	30	5,0	50
12	Lke-g/NL-1	K/SZ	K/Ú	K/90	3,5	K/10
13	Vt1/NL-1	SZ	5000	40	10,5	20
14	Vt2/NL-1	SZ	10000	35	10,5	10
15	Vt2/NL-2	SZ	2000	50	7,5	20
16	Vt2/NL-3	SZ	2000	50	9,0	20
17	Vt2/NL-4	Z	1000	50	9,0	20
18	Vt2/NL-5	Z	2000	50	9,0	20
19	Vt2/NL-6	Z	2000	60	10,0	20
20	Gksz/NL-1	SZ	2500	40	9,0	20
21	K-Sp/NL-1	SZ	10000	10	6,0	20
22	K-Sp/NL-2	SZ	4000	20	6,0	20
23	K-Sp/NL-3	SZ	10000	20	6,0	20
24	Közm	SZ	K	10	5,5 ²	-
25	Zkp/NL-1	-	-	0 ³	-	80
26	Zkp/NL-2	SZ	-	0,5	3,5	70
27	Zkk/NL-1	-	<10000	0 ³	-	80
28	V	SZ	-	5	-	-

¹ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

² A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

³ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

23. Rác hóstya városrész (RH) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/RH-1	SZ	K/Ú	K/80	20,0	K/10
3	Ln-g/RH-1	K/Z	K/Ú	K/80	K/3,5	K/10
4	Ln-kk/RH-1	SZ	K	2 ¹	3,5	80
5	Ln-kt/RH-1	-	K	0 ²	-	20
6	Lk1/RH-1	SZ	1200	30	9,5	40
7	Lk1/RH-2	SZ	1500	40	12,5	30
8	Lk1/RH-3	O	500	30	7,5	40
9	Lk1/RH-4	O	1000	30	7,5	40
10	Lk1/RH-5	O	1200	30	9,5	40
11	Lk1/RH-6	O	1200	40	12,5	30
12	Lk1/RH-7	O	4000	40	12,5	30
13	Lk-mk/RH-1	-	800	0	-	70
14	Lk2/RH-1	O	800	30	5,0	50
15	Lk2/RH-2	O	500	30	7,5	40
16	Lk2/RH-3	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
17	Lk2/RH-4	Z	250	40(+10) ³	6,6	30
18	Lk2/RH-5	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
19	Lk3/RH-1	O	500	30	6,0	40
20	Lk3/RH-2	O	500	40	4,5	30
21	Lk3/RH-3	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
22	Lk3/RH-4	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
23	Lk3/RH-5	Z	250	60(+15) ⁴	7,5	20
24	Lk-g/RH-1	K/Z	K/Ú	K/80	3,5	K/10
25	Lk-kk/RH-1	SZ	1000	2	3,5	80
26	Lk-kt/RH-1	-	K	0	-	10
27	Lke/RH-1	SZ	1000	30	7,5	50
28	Lke/RH-2	O	500	30	5,0	50
29	Lke/RH-3	O	1000	30	7,5	50
30	Lke/RH-4	O	700	30	7,5	50
31	Lke/RH-5	Z	800	30	7,5	50
32	Vt1/RH-1	SZ	1200	35	7,5	30
33	Vt1/RH-2	Z	250	50	5,0	20
34	Vt2/RH-1	SZ	2000	35	9,5	30
35	Vt2/RH-2	SZ	5000	35	9,5	30
36	Vt2/RH-3	SZ	3000	40	9,5	35

37	Vt2/RH-4	Z	2000	40	9,5	25
38	Gksz/RH-1	SZ	4000	30	7,5	35
39	Gksz/RH-2	SZ	1500	35	7,5	30
40	Gksz/RH-3	SZ	2000	40	7,5	30
41	Gksz/RH-4	SZ	5000	40	9,5	30
42	Gksz/RH-5	O	3000	40	7,5	25
43	K-Hon/RH-1	SZ	10000	15	7,5	50
44	K-Pi/RH-1	Z	K	40	4,5	40
45	K-Pi/RH-2	Z	K	K/90	4,5	K/10
46	K-T/RH-1	-	K	K	-	70
47	K-T/RH-2	SZ	K	10	7,5 ⁵	60
48	KÖu-Z	-	-	5	3,5	50
49	Közm	SZ	K	10	5,5 ⁶	-
50	Zkk/RH-1	-	<10000	0 ⁷	-	80
51	Zkp/RH-1	K	-	K	-	70
52	Er/RH-1	-	-	0	-	-
53	Ev/RH-1	-	-	0	-	-
54	Ev/RH-2	-	-	0	-	-
55	Mál/RH-1	SZ	50000	3	5,5	- ⁸
56	V	SZ	-	5	-	-
57	Kb-Hon/RH-1	-	-	0	-	-
58	Kb-Pi/RH-1	-	K	0	-	90

¹ Beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

² Terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs

³ Kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében sarok telek esetén

⁴ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

⁵ Kivétel kápolna, harangtorony

⁶ A technológiai építmények, létesítmények magasságát a közmű technológiája határozza meg

⁷ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

⁸ Szőlőművelés a telekterület 80%-án

24. Sánc városrész (SC) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk3/SC-1	Z	1000	30(+10) ¹	7,5	40
3	Lk3/SC-2	Z	500	40(+10) ¹	5,0	30
4	Lk3/SC-3	Z	500	40(+10) ¹	7,5	30
5	Lk3/SC-4	Z	250	60(+15) ²	5,0	20
6	Lk3/SC-5	Z	250	60(+15) ²	7,5	20
7	Lk3/SC-6	I	500	35	5,0	45
8	Vt2/SC-1	SZ	10000	20	5,0	50
9	Vt2-z/SC-1	SZ	10000	5	5,0	65
10	Zkk/SC-1	-	<10000	0 ³	-	80

¹ Kizárólag zártország biztosítása érdekében saroktelek esetén

² 200 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

³ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

25. Szépasszonyvölgy városrész (SZ) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lke/SZ-1	SZ	500	15	6,0	50
3	Lke/SZ-2	SZ	500	30	4,5	50
4	Lke/SZ-3	O	300	30	4,5	50
5	Lke/SZ-4	O	500	30	4,5	50
6	Lke/SZ-6	Z	500	30	4,5	50
7	Lke/SZ-7	Z	500	30	6,5	50
8	Lke/SZ-8	O	700	15	4,5	50
9	Üh/SZ-1	O	500	15	4,5	60
10	Vt2/SZ-1	SZ	5000	20	7,5	40
11	Gksz/SZ-1	Z	K	50	4,5	20
12	K-Id/SZ-1	SZ	K	K	K	40
13	K-Id/SZ-2	SZ	300	10	4,5	40
14	K-Id/SZ-3	SZ	500	20	4,5	40
15	K-Id/SZ-4	SZ	1500	20	4,5	40
16	K-Id/SZ-5	SZ	300	20	7,5	40
17	K-Id/SZ-6	SZ	700	20	7,5	40
18	K-Id/SZ-7	SZ	1200	20	7,5	40
19	K-Id/SZ-8	SZ	1500	20	7,5	40
20	K-Id/SZ-9	O	500	25	4,5	40
21	K-Id/SZ-10	Z	300	20	7,5	40
22	K-Id/SZ-11	Z	K	40	7,5	40
23	K-Pi/SZ-1	Z	K	0	K	K
24	K-Pi/SZ-2	Z	K	20 (pince előtti területen) 3 (pince feletti területen)	4,5	40
25	K-Pi/SZ-3	Z	K	60	4,5	40
26	K-Pi/SZ-4	-	-	-	-	-
27	K-Pi/SZ-5	-	-	-	-	-
28	K-Pi/SZ-6	Z	25	80	3,0	0
29	K-Pi/SZ-7	Z	K	100	7,5	0
30	K-Pi/SZ-8	Z	40	50	3,0	0

31	K-Pi/SZ-9	Z	K	100 (pincehomlokzat előtti területen) 3 (pincehomlokzat mögötti területen)	4,5	40
32	K-Pi/SZ-10	Z	K	100 (pincehomlokzat előtti területen) 3 (pincehomlokzat mögötti területen)	3,0	0
33	K-Pi/SZ-11	Z	K	100	4,5	0
34	K-Pi/SZ-12	SZ	K	10	4,5	60
35	K-Pi/SZ-13	Z	K	100	K	0
36	K-Pi/SZ-14	Z	K	60	5,5	40
37	K-Pi/SZ-15	-	-	-	-	-
38	K-Pi/SZ-16	-	-	-	-	-
39	K-Pi/SZ-17	-	-	-	-	-
40	K-Pi/SZ-18	-	-	-	-	-
41	Zkk/SZ-1	-	<10000	0 ¹	-	80
42	Zkp/SZ-1	SZ	-	2,0	3,5	70
43	Ee/SZ-1	-	-	0	-	90
44	Mk1/SZ-1	-	-	0	0	-

¹ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

26. Tihamér városrész (TH) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Ln/TH-1	SZ	K/Ú	K/80	20,0	K/10
3	Ln/TH-2	SZ	K/Ú	K/80	35,0	K/10
4	Ln-kk/TH-1	SZ	K	2 ¹	3,5	80
5	Ln-kt/TH-1	-	K	0 ²	-	20
6	Lk1/TH-1	SZ	K/Ú	K/80	9,5	K/10
7	Lk1/TH-2	Z	1000	30(+10) ³	9,5	40
8	Lk1/TH-3	Z	500	40(+10) ³	12,5	30
9	Lk1/TH-4	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
10	Lk1/TH-5	Z	500	40(+10) ³	9,5	30
11	Lk2/TH-1	Z	500	40(+10) ³	5,0	30
12	Lk2/TH-2	Z	500	40(+10) ³	7,5	30
13	Lk2/TH-3	Z	250	60(+15) ⁴	5,0	20
14	Lk2/TH-4	Z	250	60(+15) ⁴	7,5	20
15	Lk2-ksz/TH-1	SZ	1000	40	7,5	40
16	Lk-kk/TH-1	SZ	1000	2	3,5	80
17	Vt1/TH-1	Z	1500	45(+10) ⁵	9,5	25
18	Vt2/TH-1	SZ	5000	30	7,5	40
19	Vt2/TH-2	SZ	5000	30	9,5	40
20	Vt2/TH-3	SZ	2000	35	7,5	30
21	Vt2/TH-4	SZ	5000	35	9,5	30
22	Vt2/TH-5	SZ	3000	40	21,0	30
23	Gksz/TH-1	Z	3000	45	7,5	20
24	Zkk/TH-1	-	<10000	0 ⁶	-	80
25	V	SZ	-	5	-	-

¹ Beépítési mérték, ha a telek területe eléri a 3000 m²-t

² Terepszint alatt a szabályozási terven jelöltek szerint építhető gépjárműtároló, dombgarázs

³ Kizárólag zártorsúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

⁴ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén; alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

⁵ Kizárólag zártorsúság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

⁶ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

27. Vécseyvölgy városrész (VV) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk3/VV-1	Z	250	60(+15) ¹	5,0	20
3	Lke/VV-1	SZ	1000	20	5,0	60
4	Lke/VV-2	SZ	500	20	7,5	50
5	Lke/VV-3	I	500	30	5,0	50
6	Lke/VV-4	I	500	40	5,0	50
7	Lke/VV-5	Z	500	30	5,0	50
8	Lke-g/VV-1	SZ	K/Ú	K/90	3,5	K/10
9	Zkk/VV-1	-	<10000	0 ²	-	80
10	Ev/VV-1	-	-	0	-	-

¹ 200 m² alatti kialakult telekméret esetén alkalmazható, de további kedvezmény sarok telek esetén sem vehető igénybe

² Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

28. Volt kemping városrész (VK) építési övezeteinek és övezeteinek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI				
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (m)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
2	Lk1/VK-1	SZ	1000	35	10,5	30
3	Lk1/VK-2	SZ	1500	35	10,5	30
4	Lke/VK-1	SZ	600	30	6,0	50
5	Lke/VK-2	SZ	800	30	6,0	50
6	Lke/VK-3	SZ	1000	30	6,0	50
7	Vt1/VK-1	SZ	4000	35	10,5	30
8	Zkk/VK-1	-	<10000	0 ¹	-	80
9	V	SZ	-	5	-	-

¹ Kivéve dombgarázs részben, vagy egészben terep szint alatt a szabályozási terven jelölt helyen

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja alapján:
 „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

„Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A .../202... (... ...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítások BIAÉ meghatározása:

Biológiai aktivitásérték változás						
Módosítás	Területfelhasználás	BIA szorzó	Hatályos állapot		Tervezett állapot	
			Terület (ha)	BIAÉ	Terület (ha)	BIAÉ
1	Lke	2,7	0	0	3,44	9,288
	Zkp	6	2,15	12,9	0	0
	Ev	9	0	0	2,15	19,35
	Má	3,7	3,98	14,726	0	0
	KÖu	0,6	0	0	0,55	0,33
2	Lke	2,7	3,16	8,532	3,17	8,559
	KÖu	0,6	0,38	0,228	0,37	0,222
3	nincs változás					
4	Lk	1,2	0,66	0,792	0,69	0,828
	Lke	2,7	2,31	6,237	1,93	5,211
	KÖu	0,6	0,31	0,186	0,67	0,402
5	Gipe	0,4	0,25	0,1	0,23	0,092
	Kb-Pi	3,2	0	0	0	0
	KÖu	0,6	0,24	0,144	0,25	0,15
	V	7	0	0	0	0
6	Gksz	0,4	0	0	0,46	0,184
	Zkk	6	0,32	1,92	0	0
	KÖu	0,6	0,14	0,084	0	0
7	Gipe	0,4	0,43	0,172	0	0
	KÖu	0,6	0	0	0,43	0,258
8	nincs változás					
9	KÖu	0,6	0,20	0,12	0	0
	V	7	0	0	0,20	1,4

10	Lke	2,7	0	0	0,66	1,782
	Má	3,7	0,66	2,442	0	0
11	Lk	1,2	1,91	2,292	1,94	2,328
	KÖu	0,6	0,32	0,192	0,31	0,186
	Zkk	6	0,29	1,74	0,28	1,68
12	Lk	1,2	0,09	0,108	0	0
	KÖu	0,6	0	0	0,09	0,054
13	Lk	1,2	0	0	0,01	0,012
	KÖu	0,6	0,01	0,006	0	0
14	nincs kimutatható változás (25 m ²)					
15	nincs változás					
16	nincs változás					
17	Lk	1,2	0	0	0,01	0,012
	KÖu	0,6	0	0	0,01	0,006
	Zkk	6	0,02	0,12	0	0
Összesen:				53,041	>	52,334

Az eltérés a hatályos és tervezett érték között 0,707 BIAérték csökkenést mutat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése szerint:

„Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezet elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

Eger MJV biológiai aktivitásérték egyenlege eddig Eger Településszerkezeti tervében (a terv készítésekor vonatkozó jogszabályoknak megfelelően) került nyilvántartásra. A BIAérték utolsó módosítására a 292/2021. (VI. 11.) polgármesteri határozat keretében került sor, mely megállapította, hogy Eger MJV BIAérték tartaléka +322,95 érték. Ez a tartalék a jogszabályok értelmében felhasználható. A jelen módosítás során kimutatott 0,707 értékcsökkenést követően **a tartalék +322,243 értékre módosul.**

A BIAérték számításához differenciált számítást nem alkalmaztunk.

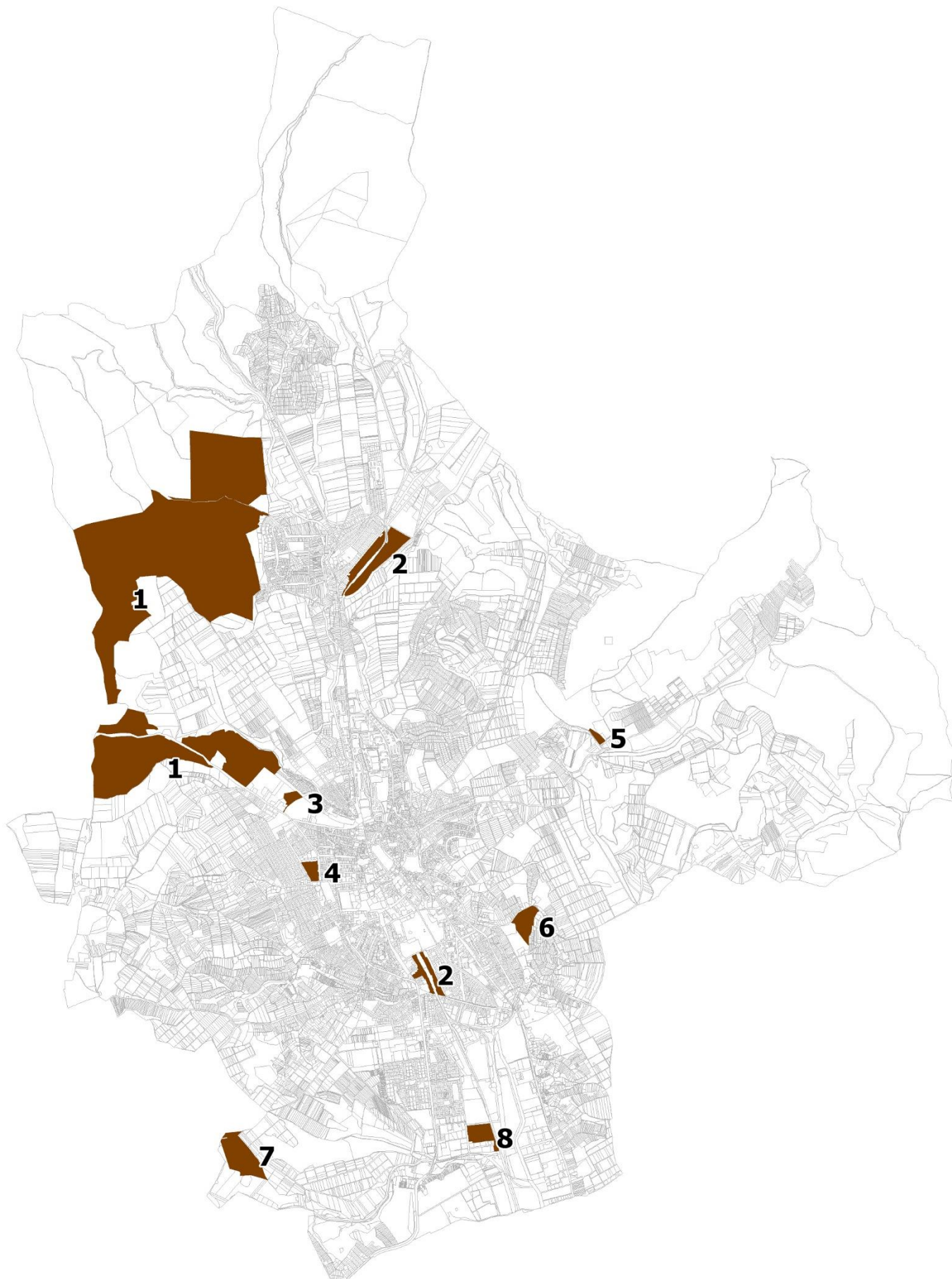
**AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK
RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES,
ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ SZÁMÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani		
1.	lakás	minden lakás önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység	100 m ² feletti árusító terének minden megkezdett nettó 30 m ² után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	
3.a	szálloda, panzió	minden megkezdett 4 vendégszobája után
3.b.	egyéb szálláshely és magánszálláshely	minden szobája után
3.c.	kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely	minden megkezdett 20 férőhelye után
3.d.	hajléktalanszálló	irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
3.e.	munkásszálló	minden megkezdett 10 férőhelye után
4.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 100 m ² -e után
5.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után
6.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység	
6.a.	színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ	minden megkezdett 25 férőhelye után
6.b.	disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.	minden megkezdett 10 férőhelye után
6.c.	egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m ² alapterülete után
7.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek	minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után
8.	igazgatási önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után,
9.	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 16 betegágya után
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
12.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 1000 m ² –e után
13.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	gyártó és szerelő helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m ² –e után
14.	raktározási önálló rendeltetési egység	raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m ² –e után
Nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettség		
15.	a rendeltetés-módosítással létrejövő 2.-14. pont alatti önálló rendeltetési egység létesítése esetén, kivéve a 3. pont alatti szálláshelyeket	
16.	közösségi személyközlekedés célját szolgáló rendeltetési egységek esetén	
17.	vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén	
18.	a zöldterületek és a közterületi zöldfelületek övezeteiben és a közúti aluljárókban létesíthető rendeltetési egységek esetén	

**AZ EGYES RENDELTETÉSI EGYSÉGEK ESETÉN ELHELYEZENDŐ
KERÉKPÁROK SZÁMÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani		
1.	lakás	minden lakás önálló rendeltetési egység 20 m ² alapterülete után
2.a.	0-1000 m ² alapterületű kereskedelmi önálló rendeltetési egység	árusító terének minden megkezdett 50 m ² alapterülete után
2.b.	1000 m ² feletti alapterületű kereskedelmi önálló rendeltetési egység	árusító terének minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 3 db
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 12 vendégszoba egysége után
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	fogyasztóterének minden megkezdett 25 m ² alapterülete után
5.	alap- és középfokú nevelési- oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 25 m ² alapterülete után
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 25 m ² nettó alapterülete után
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz)	minden megkezdett 10 férőhelye után
8.	egyéb művelődési önálló rendeltetési egység (egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	kiállítóterének vagy közösségi terének minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után, de maximum 50 db
9.	sportolás, strandolás célját önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 10 férőhelye után
10.	igazgatási, ellátó, szolgáltató, iroda, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	iroda és/vagy ellátó helyiségeinek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 50 ágya után
12.	kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 10 munkahelye után
13.	raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység	raktárhelyiségeinek minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után
14.	közösségi helyközi közlekedési végállomás	tervezett vagy mért napi utasszámának 5%-ával azonos darabszám
15.	közösségi helyközi közlekedés	megállóhelyenként minimum 5 db

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS BARNAMEZŐS TERÜLETEI - TÉRKÉP



EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS BARNAMEZŐS TERÜLETEI - TÁBLÁZAT

Sz.	Megnevezés	Érintett helyrajzi számok
1.	egykori honvédsági/állami területek	0987/1, 0971, 0955/2, 0995, 01046/9, 01088/2, 01098/1
2.	MÁV állomások körüli területek	<p>Felnémet: 1198, 1165/4, 1165/5, 1165/6, 1165/7, 1166/8, 1166/11, 1166/12, 1166/10, 1166/9, 1166/4, 1161/3, 1161/6, 1161/7, 1161/8, 1162, 1163, 1164/1, 1164/2, 1164/3, 1164/4, 1164/5, 1164/6, 1164/7, 1164/9, 1164/10, 1164/12, 1164/14, 1164/15, 1165/8</p> <p>Eger állomás: 6660/1, 6660/2, 6660/3, 6756, 6757, 6758, 6759, 6760, 6761/1, 6761/10, 6761/11, 6761/12, 6761/13, 6761/14, 6761/17, 6761/4, 6761/5, 6761/6, 6761/7, 6761/8, 6761/9, 6762/3, 6775, 6777/1, 6777/2, 6778, 6779/1, 6780/1, 6780/2, 6780/3, 6799, 6800, 9951</p>
3.	egykori honvédsági/állami területek	0974/10, 0974/11, 2877
4.	Dobó laktanya területe	3257
5.	mezőgazdasági üzemi terület	0337
6.	volt agyagbánya területe	0575/1, 0575/22, 0576/1, 5832/4
7.	szemétlerakó területe	0752/2, 0752/29, 0752/34, 0752/35,
8.	déli ipari területek	10502/3, 10503/20

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANJAI

1. Eger MJV Önkormányzatát elővásárlási jog illeti az alábbi célok megvalósítása érdekében:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása, települési értékvédelem,
- c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása,
- f) a településszerkezet kedvezőbb alakítása.

2. Az 1. pontban megjelölt célok érdekében Eger MJV közigazgatási területén az elővásárlási jog bejegyzésére kijelölt ingatlanok:

- a) Belváros és Belváros-kelet területén a település működéséhez szükséges funkciók elhelyezése érdekében: 5039 hrsz.; 4994 hrsz.; 5012 hrsz.; 5014 hrsz.; 5026/3 hrsz. részben; 4905 hrsz.
- b) Déli iparterület városrész területén a szennyvíztisztító részére: 9840 hrsz.
- c) Hatvani hóstya területén:
 - ca) közterület céljára: 6660/2 hrsz.; 6662 hrsz.; 6868/6 hrsz
 - cb) település működéséhez szükséges funkciók elhelyezése érdekében: 6602 hrsz.
- d) Lajosváros-nyugat városrészen a temető parkolójának kialakítása érdekében: 9015/6 hrsz. részben
- e) Maklári hóstya területén a település működéséhez szükséges funkciók elhelyezése érdekében: 6466 hrsz. részben
- f) Rác hóstya területén:
 - fa) közút és zöldfelület céljára: 0977/1 hrsz; 0979/60 hrsz.;
 - fb) közpark céljára: 2876 hrsz. részben; 2286 hrsz.;
- g) Szépasszonyvölgy városrész területén:
 - ga) közkert és közút céljára: 7831/16 hrsz.; 7831/18-19 hrsz.
 - gb) közút céljára: 8198 hrsz.
- h) külterületen a település működéséhez szükséges funkciók elhelyezése érdekében:
 - ha) Nagy-Eged: 0337 hrsz.; 0341/2 hrsz.; 0341/3 hrsz. részben; 0343/3 hrsz
 - hb) Nagy-Galagonyás: 0738/15 hrsz; 0740/13 hrsz. részben; 0768/12 hrsz.; 0779/55 hrsz.; 0779/56 hrsz

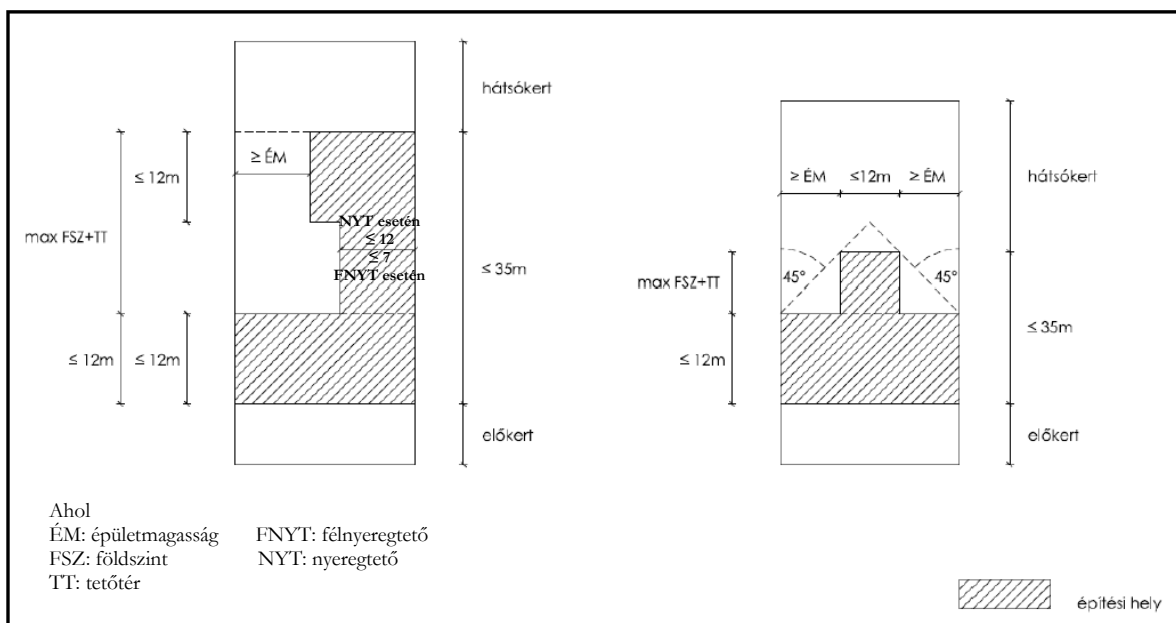
3. Az 1. pontban megjelölt célok érdekében Eger MJV közigazgatási területén az elővásárlási jog bejegyzésére javasolt ingatlanok:

- a) Cifra hóstya-Tetemvár területén közkert céljára: 5436 hrsz.
- b) Rác hóstya területén közút céljára: 0987/1 részben; 0975/4 hrsz. részben; 0975/5 hrsz. részben; 0974/7 részben; 0979/55 hrsz. részben; 0979/21-39 részben; 0979/1-19 részben; 2607/1 hrsz.; 2877 hrsz.; 2881/4 hrsz. részben; 2882/1 hrsz. részben; 2709 hrsz. részben; 2521/2 hrsz.; 2194 hrsz. részben; 2106 hrsz. részben; 2107 hrsz. részben
- c) Szépasszonyvölgy városrész területén közkert céljára: 0835/59-67 hrsz.
- d) külterületen szabadidőpark létesítése kapcsán: 28672 hrsz.; 28674 hrsz.; 28677 hrsz.; 28678 hrsz.; 28679 hrsz.; 28680 hrsz.; 28683 hrsz.; 28685 hrsz.; 28686 hrsz.; 28690 hrsz.; 28691 hrsz.; 28694 hrsz.; 28695 hrsz.; 28697 hrsz.; 28699 hrsz.; 28705 hrsz.; 28706 hrsz.; 28708 hrsz.; 28710 hrsz.; 28715 hrsz.; 28716 hrsz.
- e) valamint a szabályozási terv területén fekvő összes önkormányzati tulajdonban lévő közterületen álló építményre.

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEI

Zárt sorú beépítési mód esetében a traktusszélességeket a következők szerint kell meghatározni a szabályozási terv vagy e rendelet eltérő rendelkezésének hiányában:

- a) lakó célú építési övezetekben és településközponti vegyes építési övezetekben a tisztán lakó vagy lakóval vegyes rendeltetésű új épület utcai és az azzal párhuzamos hátsó beforduló szárnyának mélysége nem lehet több 12 m-nél,
- b) oldalhatáron beforduló (L, C, vagy U alakú) beépítés esetén a beforduló oldalszárny traktusszélessége legfeljebb:
 - ba) 7 m lehet telekhatár menti félnyereg tetős épületlezárásnál, új takaratlan tetőtéri tűzfalnál,
 - bb) vagy legfeljebb 12 m lehet, nyereg tetős létesítése esetén,
- c) a beforduló oldali új szárnyak tömbön belüli zárt sorú, zárt udvaros beépülést nem hozhatnak létre.
- d) beforduló szárny nélküli beépítés esetében az építési hely a maximum 12 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 m szélességű lehet, a mellette lévő oldalkert szélessége mindkét oldalon legalább az épületmagasság mértéke.



Zárt sorú beépítési mód beépítési lehetőségei (magyarázó ábra)

1. függelék a .../202... (... ..) önkormányzati rendelethez

EGER KÖZPONTI TERÜLETEINEK PINCEKATASZTERE

