

Eger Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../ 2007 (.....) sz. rendelete

Eger város Hatvani hóstya, Tihamér városrész, Károlyváros, Maklári hóstya, Csákó városrész, Lajosváros-kelet, Belváros-kelet, Sándor városrész, Cifra hóstya – Tetemvár városrész, Vécsey-völgy és Bikalegelő városrész, valamint Felsőváros – rendeletben lehatárolt területe –

Városrendezési és Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1990. évi LXV.tv. 16. § (1)-ében biztosított jogkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) c) alapján

megalkotja a terület Építési Szabályzatát, jóváhagyja a terület Szabályozási Tervét, és
elrendeli azok kötelező alkalmazását

EGER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 1.§ A rendelet hatálya
- 2.§ A szabályzat tartalma
- 3.§ Alkalmazási előírások
- 4.§ A szabályozás elemei
- 5.§ A kialakult állapot és az illeszkedés általános szabályai
- 6.§ A telekalakítás helyi szabályai
- 7.§ A közterületekre vonatkozó általános követelmények
- 8.§ Az építési telkek kötelező – legkisebb – zöldfelület meghatározásának szabályai
- 9.§ Elvi építési engedélyezési kötelezettség
- 10.§ Építésügyi hatósági engedélyezéshez kötött építési tevékenységek

II. FEJEZET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

- 11.§ Belterületi határ, belterületbe-vonás
- 12.§ Területfelhasználási egységek

Beépítésre szánt területek és övezetek

- 13.§ Lakóterületek
- 14.§ Nagyvárosias lakóterületek
- 15.§ Kisvárosias lakóterületek
- 16.§ Kertvárosias lakóterületek
- 17.§ Vegyes területek
- 18.§ Településközpont vegyes területek
- 19.§ Központi vegyes területek
- 20.§ Gazdasági területek
- 21.§ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
- 22.§ Egyéb ipari, szolgáltató gazdasági területek
- 23.§ Különleges területek

Beépítésre nem szánt területek

- 24.§ Közlekedési- és közmű területek
- 25.§ Zöldterületek
- 26.§ Erdőterületek

- 27.§ Mezőgazdasági területek
- 28.§ Kertes mezőgazdasági területek
- 29.§ Vízgazdálkodási területek

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

- 30.§ Alkalmazható beépítési módok
- 31.§ Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai
- 32.§ A beépítettség meghatározása
- 33.§ A terepszint alatti beépítés előírásai
- 34.§ A melléképítmények elhelyezésének előírásai
- 35.§ Építmények elhelyezése közterületen
- 36.§ Gépjárművek elhelyezése
- 37.§ Kerítés, támfal létesítése, terepalakítás
- 38.§ Közműhálózatok és létesítményeik

IV. FEJEZET

A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁNAK ÉS VÉDELME NEK SZABÁLYAI

- 39.§ Zöldfelületek
- 40.§ A levegő védelme
- 41.§ A felszíni és a felszín alatti vizek védelme
- 42.§ A termőföld védelme
- 43.§ Hulladékkezelés
- 44.§ Környezeti zaj- és rezgésvédelem
- 45.§ Egyéb környezetvédelmi előírások
- 46.§ Táj- és természetvédelem
- 47.§ Régészeti területek védelme
- 48.§ Az országos jelentőségű értékek védelme
- 49.§ A helyi jelentőségű értékek védelme
- 50.§ A városkép védelme
- 51.§ Az alapincézett területek védelme

V. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- 52.§ Sajátos jogintézmények
- 53.§ Védőtávolságok, építési korlátozások
- 54.§ Vegyes rendelkezések
- 55.§ Záró rendelkezések

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Az HÉSZ és az SZT által érintett terület térképi lehatárolása és szelvénybeosztása
2. számú melléklet: SZT (az 1. §-ban lehatárolt terület szabályozási terve)
3. számú melléklet: Az alkalmazott övezetek táblázata
4. számú melléklet: Zajvédelmi tervlap
5. számú melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek tervlapja
6. számú melléklet: A tervezési területen belüli városrész határok

FÜGGELÉKEK

1. számú függelék: Fogalom meghatározások, magyarázatok
2. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi művi (épített környezeti) értékek térképi ábrázolása
3. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi művi (épített környezeti) értékek jegyzéke
4. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi természeti értékek térképi ábrázolása
5. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi természeti értékek jegyzéke
6. számú függelék: A helyi védelem alatt álló művi (épített környezeti) értékek térképi ábrázolása
7. számú függelék: A helyi védelem alatt álló művi (épített környezeti) értékek jegyzéke
8. számú függelék: Az alapincézett területek alaptérképi megjelenítése
9. számú függelék: Alkalmazásra nem javasolt, allergén növények listája
10. számú függelék: Vízbázisok, karsztforrások hidrogeológiai védőterületei, védőidomai
 - 10/a. számú függelék: A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokról
 - 10/b. számú függelék: Az egri karsztforrások előzetesen javasolt hidrogeológiai védőövezeteinek és védőidomainak térképi ábrázolása
 - 10/c. számú függelék: Az egri karsztforrások (Bárány uszodai forrás, a strand 1.sz. medence-forrás, a Török-, a Tükör-, a József forrás, valamint a József kút és a IV. termelő-kút) védőövezeteinek és védőidomainak területén javasolt korlátozások a „Az egri karsztforrások biztonságba helyezési terve” (Smaragd-GSH, 2007. június) tanulmány alapján

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §

(1) Eger Városrendezési és Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ)

- a) a Hatvani hóstya,
- b) a Tihamér,
- c) a Károlyváros,
- d) a Maklári hóstya,
- e) a Csákó városrész,
- f) a Lajosváros-kelet,
- g) a Belváros-kelet,
- h) a Sánc városrész,
- i) a Cifra hóstya – a Tetemvár városrész,
- j) a Vécsey-völgy és Bikalegelő városrész,
- k) a Felsőváros

tervi mellékletein (Eger Szabályozási Terven, a továbbiakban ESZT) lehatárolt területre terjed ki.

A tervezési terület kiterjedését az 1. számú melléklet ábrázolja, melyet a HM (laktanya) területek, a vasútállomás tömbje (Hadnagy utca – Ady Endre utca – Sas út – Árpád utca – Deák Ferenc utca által határolt terület) és a Dohánygyár és környéke (Dr. Nagy János utca – Kracker utca – Törvényház utca – Vörösmarty Mihály utca – által határolt terület) kivételével, az alábbi utcák (telkek) határolnak: Szépasszony völgy utca – Almási Pál utca Dny-i oldalán lévő telkek Dny-i határa – Szvorényi út – Szalóki út – a 26948/1 és 26950 hrsz-ú földutak – a 26949/5 hrsz-ú a 26949/7 hrsz-ú, a 26960/9 hrsz-ú, a 8393/3 hrsz-ú, a 8394/1 hrsz-ú és a 8400 hrsz-ú telkek déli telekhatárai – Deméndi út – az izraelita temető nyugati és északi telekhatárai – a 8428 hrsz-ú északi telekhatára – Tátra utca – Széna tér – Mátyás király út – Szövetkezet utca – vasúti pályatest – Sas út – vasúti pályatest – Leányka utca – Szabó Sebestyén utca (beleértve a 5684 hrsz-ú, az 5683 hrsz-ú és az 5682 hrsz-ú telkeket) – Janicsár utca – Gárdonyi Géza utca – Cecey Éva utca – Zöldfa utca – Egri Csillagok utca – vasúti pályatest – Vécsey-völgy utca – keleti elkerülőút tervezett nyomvonala – vasúti pályatest – keleti elkerülő út bekötő szakasza (hrsz: 1307/71) – Cifrakapu utca – II. Rákóczi Ferenc út – Malom utca – Eger-patak – Kossuth Lajos utca – Egészségház utca – Klapka György út – Sóház utca – Trinitárius utca – Törvényház utca – Barkóczy Ferenc utca – Csiky Sándor utca – Tündérpart utca – 4624 hrsz-ú terület – Vitkovics Mihály utca – Kisasszony út – Hősök utca – Hatvanasezred utca – Baktai út – Hatvanasezred utca – Laktanya utca – Csokonai Vitéz Mihály utca – Mindszenty Gedeon utca.

A rendelet értelmezése szempontjából a tervezési területen belüli városrész-határokat a 6. számú melléklet tünteti fel.

- (2) Azokon a területeken, ahol jelen rendelet hatálybalépésével a jelenleg hatályos szabályozási terv és szabályzat hatályát veszti, jelen rendelet előírásai lépnek hatályba.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területeken területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni,
- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv),
 - b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormány rendelet (továbbiakban: OTÉK)
 - c) a Eger város Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)
 - d) a Eger város Szabályozási Terve (továbbiakban: SZT) előírásainak együttes alkalmazásával lehet.
 - e) Az HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormány rendeletnek (OTÉK) megfelelően kell eljárni.

A szabályzat tartalma

2. §

- (1) Jelen rendelet részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. számú melléklet: Az HÉSZ és az SZT által érintett terület térképi lehatárolása és szelvénybeosztása
 - b) 2. számú melléklet: SZT (az 1. §-ban lehatárolt terület szabályozási terve)
 - c) 3. számú melléklet: Az alkalmazott övezetek táblázata
 - d) 4. számú melléklet: Zajvédelmi tervlap
 - e) 5. számú melléklet: Védelmi és korlátozási előírásokkal érintett területek tervlapja
 - f) 6. számú melléklet: A tervezési területen belüli városrész határok
- (2) Az HÉSZ-hez csatolt függelékek:
- a) 1. számú függelék: Fogalom meghatározások, magyarázatok
 - b) 2. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi művi (épített környezeti) értékek térképi ábrázolása
 - c) 3. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi művi (épített környezeti) értékek jegyzéke
 - d) 4. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi természeti értékek térképi ábrázolása
 - e) 5. számú függelék: A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt országos és helyi természeti értékek jegyzéke
 - f) 6. számú függelék: A helyi védelem alatt álló művi (épített környezeti) és természeti értékek térképi ábrázolása
 - g) 7. számú függelék: A helyi védelem alatt álló művi (épített környezeti) és természeti értékek jegyzéke
 - h) 8. számú függelék: Az alapincézett területek alaptérképi megjelenítése
 - i) 9. számú függelék: Alkalmazásra nem javasolt, allergén növények listája

- j) 10.számú függelék: Vízbázisok, karsztforrások hidrogeológiai védőterületei, védőidomai
- 10/a. számú függelék: A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokról
- 10/b. számú függelék: Az egri karsztforrások előzetesen javasolt hidrogeológiai védőövezeteinek és védőidomainak térképi ábrázolása
- 10/c. számú függelék: Az egri karsztforrások (Bárány uszodai forrás, a strand 1.sz. medence-forrás, a Török-, a Tükör-, a József forrás, valamint a József kút és a IV. termelő-kút) védőövezeteinek és védőidomainak területén javasolt korlátozások a „Az egri karsztforrások biztonságba helyezési terve” (Smaragd-GSH, 2007. június) tanulmány alapján

Alkalmazási előírások

3. §

- (1) Építési tevékenység csak rendezett telek, azaz a szükséges szabályozott építési-telek és a kiszolgáló úttelek kialakítása és a végrehajtott szükséges vízrendezés esetén kezdhető meg.
- (2) Az építésügyi hatóság engedélyt csak a Közgyűlés által elfogadott 7. §-ban szereplő közterület alakítási tervben foglaltak szerint adhat.
- (3) Ahol az HÉSZ övezetei a kialakult állapotra utalnak, ott az övezeti előírásokat a kialakult állapotra figyelemmel kell alkalmazni.
- (4) A városkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében – a „Műemléki jelentőségű terület”-en, a „Műemléki környezet” területén, valamint a „Helyi értékvédelmi terület”-en – az HÉSZ keretei között Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti–Műszaki Tervtanácsa meghatározhatja:
 - a) az építmények elhelyezésének módját,
 - b) az építmények méreteit és darabszámát,
 - c) az épületek homlokzatának kialakítását,
 - d) az építmények tetőzetének kialakítását (forma, anyag szín meghatározással),
 - e) közterület felőli földszintek kialakítását (pl: üzlet),
 - f) kerítések és támfalak kialakításának módját,
 - g) a tereprendezés módját és a szükséges kertépítészeti munkákat,
 - h) az érintett közterületek burkolatának, műtárgyainak, berendezési tárgyainak kialakítását.

A szabályozás elemei

4. §

- (1) A szabályozásnak a TSZT-ből származó kötelező elemei:
 - a) a bel- és külterület határa,
 - b) a beépítésre szánt területek területfelhasználási besorolása,
 - c) a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási besorolása,
 - d) a közlekedési területek hálózati- és területi elemei, az utak hierarchiája,

- e) az épített környezet védelmével kapcsolatos területi- és tárgyi elemek (művi értékvédelem),
 - f) a természeti környezet védelmével kapcsolatos területi- és tárgyi elemek (táj- és természetvédelem),
 - g) a környezetvédelemmel kapcsolatos védőterületek, határvonalak.
- (2) A szabályozásnak a kötelező elemei az HÉSZ teljes előírásrendszere és a szabályozási tervben jelöltek, különösen:
- a) a szabályozási vonal és a szabályozási szélesség,
 - b) az övezetek és az építési övezet besorolása, -határa, -jele,
 - c) az övezetekhez, az építési övezethez rendelt szabályozási tartalmak (telekterület, beépítési mód, beépítési mérték, építménymagasság, telekterület, szabályozási terven rögzített helyeken a homlokzatszakra számított építménymagasság, zöldfelületi arány),
 - d) a kötelező építési vonal,
 - e) a mindenkori telekhatárhoz viszonyított építési hely határa,
 - f) a védőterületek, a szerkezeti jelentőségű zöldfelületek lehatárolása,
 - g) a zöldfelületek fejlesztésére, megőrzésére irányuló rendelkezések (pl.: kötelező fásítás),
 - h) a sajátos jogintézmények által érintett ingatlanok.
- (3) A HÉSZ illetve az SZT kötelező szabályozási elemeinek megváltoztatása jelen rendelet módosításával lehetséges.
- (4) A szabályozás irányadó elemeket is tartalmaz. Az SZT az alábbi irányadó elemeket tartalmazza:
- a) irányadó szabályozási vonal,
 - b) kialakítandó, megtartandó zöldfelület,
 - c) telekhatár.
- (5) Az irányadó elemek pontosítása a rendelet módosítása nélkül az önkormányzati főépítész javaslatára történhet, a vonatkozó hatályos jogszabályok betartásának kötelezettsége mellett.

A kialakult állapot és az illeszkedés általános szabályai

5. §

- (1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén – az HÉSZ és az SZT eltérő rendelkezése hiányában – új telket osztani csak akkor lehet, ha:
- a) az új kialakuló telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekméretet,
 - b) zárt sorú beépítés esetén a létrejövő telkek utcai (szabályozási vonalon mért) telekszélessége eléri a min. 8,0 m-t.
 - c) Az új telek utcai telekszélessége a kialakult tömb telekszélességének átlagától maximum $\pm 50\%$ -kal tér el.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol a legkisebb kialakítandó telekterületnél a „kialakult” telekméret szerepel, a jelenleg meglévő telket illetően csak olyan telekhatár-rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek együttes területe legfeljebb $\pm 15\%$ -kal változik.

- (3) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az építési helyen az épület elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni:
- a) Az előkert mérete a tömb érintett útszakaszán a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek beépítéséhez, illetve a telek geometriájához igazodó kell, hogy legyen.
 - b) Az oldalkert mérete a – beépítési módtól függően – a tényleges építménymagasság, vagy annak fele kell, hogy legyen, amely az előírt távolság 2/3-ra csökkenthető (de nem lehet kisebb 3 m-nél), ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul.
 - c) A hátsókert mérete a tényleges építménymagasság mértéke kell, hogy legyen, mely az előírt érték 2/3-ra csökkenthető (de nem lehet kisebb 6 m-nél), ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul.
 - d) Hátsó telekhatárig terjedő beépítés – eltérő rendelkezések hiányában – csak védett épület, illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.
- (4) A beépítés szempontjából kialakult telektömbben az utcai építési vonalat a következők szerint kell meghatározni:
- a) A szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában zárt sorú beépítésnél az építési vonal a közterületi telekhatár.
 - b) A kötelező építési vonaltól, építészeti tagolást szolgálva, legfeljebb 1,0 m mélységig lehet eltérni, a homlokzati vetületi hossz felén, a védett területek kivételével.
 - c) Foghíj és saroktelkek esetében: az építési vonal illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
- (5) Zárt sorú beépítési móddal beépült telektömbben a hátsókerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy:
- a) csatlakozóudvaros beépítés esetén:
 - aa) az új épület mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélységének megfelelő legyen, de nem lehet több 10 m-nél (lakóövezetekben és településközpont vegyes övezetekben).
 - ab) a hátsókerti építési vonal az aa) pontot is figyelembe véve, a hátsókert irányában legfeljebb 3,0 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési vonalatól a telek csatlakozó oldalhatárán, majd a csatlakozási pontra szerkesztett 45°-os szögben lehatárolt területen belül az épület mélysége növelhető az övezet beépítési paramétereinek és a hátsókertre vonatkozó előírások figyelembevételével.
 - b) oldalhatáron beforduló beépítés esetén:
 - ba) a beforduló épületszárnyak hossza – a hátsókert minimális méretére vonatkozó előírás figyelembevételével – legfeljebb 10 m, szélessége legfeljebb 7 m lehet.
 - bb) a beforduló épületszárnyak traktusszélességénél a kialakuló oldalkert (3) b)-ben meghatározott értékét is figyelembe kell venni.
 - bc) a beforduló új oldali szárnyak tömbön belüli zárt sorú, zártudvaros beépülést nem hozhatnak létre.
- (6) Zárt sorú beépítési móddal beépült telektömbben új épület elhelyezése vagy meglévő átalakítása esetén az utcai homlokzatmagasságot úgy kell kialakítani, hogy a csatlakozó párkány magassága legfeljebb 0,6 m eltéréssel illeszkedjék az alábbiakban meghatározott mértékadó magassághoz:
- a) védelem alatt nem álló épületek, valamint két meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) épület közötti foghíjtelek beépítése esetében:

- aa) ha a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 3 m a különbség, akkor azok párkányai magasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni.
 - ab) ha a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 3 m a magasság-különbség, akkor az érintett utcaszakasz jellemző párkánymagasságát is figyelembe kell venni.
 - b) Egy meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) és egy védelem alatt nem álló épület közötti foghíjtelek beépítése esetében:
 - ba) ha a védelem alatt álló épület a magasabb, akkor az értékvédelem alatt álló épület csatlakozó párkánymagassága a meghatározó.
 - bb) ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 3 m a különbség, akkor azok párkánymagasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni.
 - bc) ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 3 m a magasság-különbség, akkor az érintett utcaszakasz jellemző párkánymagasságát is figyelembe kell venni.
 - c) Lejtős terepen 10% feletti lejtésviszony esetén az épület lejtő felőli homlokzatára számított magassága legfeljebb 1,5 m-rel haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- (7) Zárt sorú beépítési móddal beépült telektömbben
- a) az épület/építmény tömeg- és homlokzatképzését az utcaszakaszra jellemző arányrendszerrel, anyaghasználattal és színezéssel kell megoldani.
 - b) A műemléki jelentőségű és a műemléki környezetbe tartozó terület telkein valamint a helyi településszerkezeti védelemre javasolt területen az épületek építészeti eszközzel történő közterület felőli tagolását (a történeti telekszerkezetet térben megjelenítő homlokzati ritmust) meg kell őrizni a 2007. szerinti földhivatali nyilvántartási térkép alapján.
 - c) A védett területen belül a homlokzatképzés anyaga vakolat, természetes kő, legalább a falfelület 60%-án.
- (8) Magastető létesítése, vagy átalakítása esetén az épületek tetőzetének kialakítása a környezetre jellemző módon történhet.
- a) Zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge – megközelítőleg – legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35° vagy nagyobb, mint 45° a csatlakozás módját esetileg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.
 - aa) A szomszédos, csatlakozó 3-3 telek domináns tetőformája (pl.: gerinc irányban, tetőhajlásban, anyag- és színhasználatban) a meghatározó az illeszkedésnél. Az új tetőidomot a szomszédos tetősíkhöz igazodva kell kialakítani.
 - ab) A szomszédos tetőhajlástól legfeljebb 5°-kal lehet eltérni.
 - ac) A már meglévő szomszédos tetősíkokkal való összeépítés, csatlakozás költségeit az új építető viseli, de az övezetre előírt zárt sorúsodás kialakítását a meglévő szomszédos telektulajdonos nem akadályozhatja.
 - ad) A tetőzet magassága (gerince) általában ne nyúljon az utcavonalon vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé, és illeszkedjék az utcaképhez.

- ae) A beforduló szárnyak párkány és gerincmagassága legfeljebb az utcai főépület magasságával megegyező lehet a csatlakozó terep viszonyaitól függetlenül.
- b) Szabadon álló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge – megközelítőleg – legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével.
- ba) A tetőzet magassága (gerince) általában ne nyúljon az utcavonalon vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé, és illeszkedjék az utcaképhez.
- bb) Magastető kialakítása, amennyiben a környezethez való illeszkedés az eltérést nem indokolja, szimmetrikus hajlásszögű és 30-40° közötti meredekségű legyen.

A telekalakítás helyi szabályai

6. §

- (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni – a (2)-ben foglaltak kivételével – csak úgy szabad, ha valamennyi érintett telek:
 - a) a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas,
 - b) alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége az övezeti előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelel,
 - c) beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza.
 - d) Közterületi vagy magánúti kapcsolata legyen, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.
- (2) Kötelező telket alakítani
 - a) a szabályozási vonallal metszett telkek esetében a szabályozási vonal mentén,
 - b) egyéb jogszabályban meghatározott esetekben,
 az ingatlant érintő építési, rendeltetés-változási vagy fennmaradási engedélyezést megelőzően.
- (3) A telekalakítással egyidőben, a szabályozással érintett telekrészt közterületként kell lejegyezni.
- (4) A már meglévő, az övezeti előírásokban meghatározottaknál kisebb telkek esetében a telekhatárok változására csak akkor adható engedély, ha a telekhatárok megváltoztatása szabályozási vonal vagy övezeti határvonal miatt szükséges, vagy a telekhatárok megváltoztatásával az érintett telkek az előírt telekméretekhez közelítenek, vagy azoknak megfelelnek.
- (5) Lk, Lke és Vt övezetek területén a telekalakítás során a kialakuló új telkek területe nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legkisebb telekterület kétszeresét.
- (6) Az (5)-ben meghatározott mértéket meghaladó telkek kialakítására vonatkozó igény esetén, a telekalakítás feltételeit és módját az illeszkedés szabályainak betartásával, valamint a városépítészeti követelmények és jellemzők mérlegelésével, Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti–Műszaki Tervtanácsa szakmai hozzájáruló véleménye alapján lehet.
- (7) Az 1. §-ban lehatárolt területen új nyúlványos telek csak abban az esetben alakítható ki,
 - a) ha meglévő zárványtelek közútról történő megközelítését szolgálja, és
 - b) elvi telekalakítási terv alapján jön létre, úgy hogy az építési telek nyúlványa
 - ba) lakótelek esetén legalább 4 m széles.

- bb) ipari, kereskedelmi és gazdasági, illetve vegyes területen legalább 8 m széles.
 - bc) mezőgazdasági, illetve beépítésre nem szánt területeken kialakuló teleknyúlvány min. 6 m széles és legfeljebb 100 m hosszú lehet.
- (8) Egymás mellett legfeljebb két teleknyél vagy két magánút létesíthető.
- (9) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
- a) lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
 - aa) min. 6 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki.
 - ab) min. 8 m, ha 12 db vagy 12-nél több lakást szolgál ki.
 - b) gazdasági területen magánút
 - ba) min. 10 m lehet egy telek kiszolgálása esetén,
 - bb) min. 12 m, ha legfeljebb 4 db telket szolgál ki.
 - bc) min. 14 m, ha 4 db teleknél többet szolgál ki.
- (10) Telekhatár-rendezéssel létrejött vegyes övezetű telkekre a nagyobb telekrész övezetének beépítési paraméterei vonatkoznak, amennyiben a nagyobb telekrész az új teleknek 90%-át érinti. Ezt el nem érő érintettség esetében a különböző építési övezetekbe sorolt telkek összevonása után is csak az eredeti telkekre vonatkozó előírások alapján lehet építési igénnyel élni.
- (11) A Cifra hóstya, Tetemvár és a Sánc építési övezeteiben a kistelkes telkek a védett részekben legfeljebb 500 m²-ig, az egyéb területeken 1000 m²-ig vonhatók össze.
- (12) A Felsőváros telepszerű beépítésű úszótelkei növelhetők a szabályozási terven jelölt építési helyeken, valamint a szükséges mértékig a meglévő beépüléshez kapcsolódóan új lift létesítése esetén.

A közterületekre vonatkozó általános követelmények

7. §

- (1) A szabályozási terven lehatárolt közterületeken a közterület átalakítása és felújítása előtt „Közterület alakítási terv”-ben (KAT) kell meghatározni a közterület egységes kiépítésének feltételeit: úgymint magassági és vízszintes csatlakozások, tereprendezés, vízelvezetés, gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű-közlekedés egységes műszaki megoldásai, területlehatárolás, kapubehajtók, átereszek és összehangolt anyaghasználat megjelenései, utcaberendezés, köztárgyak és növények kihelyezése.
- (2) Új közterület kialakításának igénye esetén KAT-ot kell készíteni (pl: közterületen történő parkolási igény).
- (3) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.
- (4) A közterületek burkolatát – a kialakult, meglévő anyag-használathoz igazodóan – a fenntarthatóság és karbantarthatóság érvényesítésével, a káros környezeti hatásokat (zaj, rezgés, por stb.) mérséklő megoldással kell kialakítani.
- (5) A járdák vagy utak felújítása, átalakítása, helyreállítása keretében a mozgáskorlátozottak számára feljárókat kell kialakítani az előírt módon.
- (6) Az út- és járdaburkolatok rekonstrukcióját – jogszabály eltérő előírása hiányában – a közművek rekonstrukciójával egyidejűleg kell elvégezni. A járda-burkolatok kialakítása során – legalább a közművekkel érintett felületek felett – lehetőleg elemes burkolatot kell alkalmazni.

- (7) Új létesítésű transzformátorház, gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el.
- (8) A belső – célforgalmú – feltáró utakat, továbbá a vegyes használatú lakóutcákat, illetve a KRESZ alapján lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek burkolatát a terület jellegéhez illeszkedő burkolattal és forgalomcsillapító műszaki megoldások alkalmazásával kell kialakítani.

Az építési telkek kötelező – legkisebb – zöldfelület meghatározásának szabályai

8. §

- (1) A terepszint feletti építmények felső, tetőkertként kialakított és fenntartott területe az alábbiak szerint vehető figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során:
- a) 1,0 m feletti földfeltöltés, minimum kétszintes növénytelepítés (gyep- és cserjeszint) esetében: 100 %,
 - b) 1,0 m feletti földfeltöltés, egyszintes növénytelepítés esetében: 90 %,
 - c) 0,5-1,0 m közötti földfeltöltés, minimum kétszintes növénytelepítés (gyep- és cserjeszint) esetében: 80 %,
 - d) 0,5-1,0 m közötti földfeltöltés, egyszintes növénytelepítéskor: 70 % ,
 - e) 0,25-0,5 m közötti földfeltöltés esetén: 50 %,
 - f) 0,10-0,25 m-nél kevesebb földfeltöltés esetén: 25 %.
- (2) A burkolt felület az alábbiak szerint vehető figyelembe a legkisebb zöldfelületek számításánál:
- a) gyephézagos burkolatok esetében: 5 %,
 - b) gyepráccsal kialakított gyepfelület (stabilizált gyepfelület): 15 %.
- (3) A vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelület számításánál:
- a) a természetes vízfelületek, valamint az 1 m-t elérő vízmélységű medencék: 100%,
 - b) egyéb fürdő és úszómedencék: 50%-kal.

Elvi építési engedélyezési kötelezettség

9. §

- (1) Az építési engedélyezést megelőzően – az HÉSZ eltérő rendelkezése hiányában – a főépítész közreműködésével, a szabályzat keretei között a (3)-ben említett esetekben kötelező elvi engedélyezési eljárást lefolytatni.
- (2) Az Elvi Építési Engedély (továbbiakban EÉE) a vonatkozó jogszabály előírásain túl a helyi sajátosságokra tekintettel meghatározhatja:
- a) a kialakítandó telek alakját,
 - b) a telken elhelyezhető építmények számát,
 - c) az épület, építmény építési helyen belüli elhelyezkedését,
 - d) a környezethez való csatlakozás, illetve környező beépítéshez történő illeszkedés módját.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően, elvi építési engedélyt kell kérni az alábbi esetekben:
- a) ha jelen szabályzat az adott helyen ezt előírja,
 - b) közterület alá nyúló építményrész építése, átalakítása esetén,

- c) telepszerű beépítési övezetekben tetőemelet vagy magastető létesítése esetén.

Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti–Műszaki Tervtanácsa a helyi sajátosságokra tekintettel állást foglal:

- d) védett területen álló beépítés, átalakítás esetén,
- e) a védelemben részesülő épületek, területek esetében,
- f) közterületi, közterülettel határos támfal építése, bontása, átalakítása esetén,
- g) olyan telek beépítésénél, ahol a telekterület több mint 30 %-án a lejtés meghaladja a 25 %-ot,
- h) bármely telken kettőnél több főépület elhelyezése esetén,
- i) dongás, kupolás magas tető létesítése esetén,
- j) tetőfelépítmények kialakítása esetén,
- k) közterületi lépcső kialakítása esetén.

Építésügyi hatósági engedélyezéshez kötött építési tevékenységek

10. §

- (1) A hatósági engedélyhez kötött munkákon túl a területen csak építési engedély alapján végezhetők az alábbi munkák:
 - a) közterületen megjelenő pincszellőzők felújítása/átépítése.
 - b) védett területen meglevő építmény felületképzésének alakítása, felújítása, színezése.
 - c) közterületi határon lévő kerítésen kívül, minden egyéb 1,2 m-nél magasabb tömör kerítés és 2,0 m-nél magasabb támfal létesítése – a kerítés telken belüli helyére és az ingatlan nagyságára tekintet nélkül.
 - d) gépészeti és elektromos berendezések utcai homlokzaton történő létesítése.
 - e) bármilyen közterületről látható emléktábla létesítése.
- (2) Csak bontási engedély alapján végezhető minden pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése).

II. FEJEZET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

Belterületi határ, belterületbe vonás

11. §

- (1) Belterületbe vonni telket, csak a meglévő belterületekhez közvetlenül csatlakozóan lehet.
- (2) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek közül csak azok a telkek csatolhatók a belterülethez, amelyek a szabályozási terven a tervezett belterületi határon belül helyezkednek el.
- (3) A belterületbe vonásról, annak időszerűsége esetén, a tulajdonosok kérésére a Közgyűlés a szabályozási terv szerint külön határozatban rendelkezik.
- (4) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telkeket átminősíteni), és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása után lehet.

Területfelhasználási egységek

12. §

- (1) A szabályzat hatálya alá tartozó, az 1. § (1)-ben lehatárolt terület, építési szempontból
 - a) beépítésre szánt, vagy
 - b) beépítésre nem szánt területbe tartozik.
- (2) A terület általános és sajátos építési használata szerint a terv területén a beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei:
 - 2.1. Lakóterületek
 - a) Nagyvárosias lakóterület (**Ln**)
 - b) Kisvárosias lakóterület (**LkI, LkII, LkIII**)
 - c) Kertvárosias lakóterület (**Lke**)
 - 2.2. Vegyes területek
 - a) Településközpont vegyes terület (**Vt**)
 - b) Központi vegyes terület (**Vk**)
 - 2.3. Gazdasági területek
 - a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
 - b) Egyéb ipari, szolgáltató gazdasági terület (**Gipsz**)
 - 2.4. Különleges területek
 - a) Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület
 - aa) Sport- és szabadidő eltöltését szolgáló terület (**Ksp**)
 - ab) Temető (**Kte**)
 - b) Fürdőközpont, fürdőnegyed különleges terület (**Kfn**)
 - c) Vár különleges terület (**Kv**)
 - d) Pincés idegenforgalmi központok különleges területe (**Kpi**)
 - e) Honvédségi terület (**Kh**)

(3) A terv területén a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei:

3.1. Közlekedési- és közmű területek (**KÖ**)

3.2. Zöldterületek (**Z**)

3.3. Erdőterületek (**E**)

3.4. Mezőgazdasági területek (**Mg**)

a) Kertes mezőgazdasági területek

3.5. Vízgazdálkodási területek (**V**)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

13. §

(1) Lakóterületek területfelhasználási egységei a terv területén:

a) **Ln** – nagyvárosias lakóterület;

b) **Lk** – kisvárosias lakóterület;

ba) kisvárosias általános lakóterület (**LkI**)

bb) kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterület (**LkII**)

bc) kisvárosias korlátozott magasságú és terhelhetőségű lakóterület (**LkIII**)

c) **Lke** – kertvárosias lakóterület.

Nagyvárosias lakóterületek

14. §

(1) Az **Ln** építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Ln/t1	Úszó telek	SZ	80	$K \leq 20$	10
Ln/t2	Úszó telek	SZ	80	$K > 20$	10
Ln/sz1	1500	SZ	30	13	50
Ln/ksz/sz1	Úszó telek	SZ	80	4,5	10
Ln/ksz/sz2	1000	SZ	40	7,5	20
Ln/ksz/sz3	1200	SZ	40	9,5	20
Ln/km	5000	SZ	40	7,5	20
Ln/g1	Úszó telek	SZ	80	3,0	10
Ln/g2	1000	SZ	40	3,0	30
Ln/kk	-	-	2	4,5	80
Ln/kt	-	SZ	2	4,5	20

- (2) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető:
- a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
 - e) irodaépület,
 - f) vegyes funkciójú épület,
 - g) gépjármű-tárolók (**Ln/g** övezetekben),
 - h) közmű-szolgáltató létesítmények és köztárgyak.
- (3) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el
- a) üzemanyagtöltő,
 - b) lakókocsi,
 - c) fóliasátor,
 - d) üvegház,
 - e) közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés, kivéve telefonfülke,
 - f) új trafóház, (a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy a főépülethez kapcsolódóan alakítandóak ki).
- (4) **Ln/t1** és **Ln/t2** jelű építési övezetekben:
- a) A kialakult építménymagasság növelése, legfeljebb 1m-es mértékig – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak az épületek magastetős kialakítása, illetve tetőemelet létesítése érdekében lehetséges.
 - b) Alapterületi épületbővítés csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehetséges, kivéve felvonó és lépcsőház létesítésének esetét.
 - c) Az épületeken – városépítészeti egységenként egységesen – beépített tetőtér, tetőemelet létesíthető, ha a bővítéshez szükséges gépkocsi tárolók, parkolók kialakítása a külön megállapodásban foglaltak szerint a bővítéssel egyidejűleg megtörténik, vagy ha a felső lakások bővítését szolgálja.
 - d) Az épületek homlokzati átalakítása, felújítása részlegesen nem, csak az egész épületre kiterjedően történhet.
- (5) **Ln/ksz** jelű jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói épületeket befogadó építési övezetekben:
- a) Épületet bővíteni csak a szabályozási terven jelölt telekalakítás után, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók külön megállapodásban foglaltak szerinti kialakítása esetén lehetséges.
 - b) Új épületet a meglévő helyén az övezeti előírások betartása mellett lehet építeni.
 - c) Gépjárműtároló csak a főépületben, illetve hozzá szervesen kapcsolódva létesülhet, kivéve terepszint alatti, földdel fedett gépjárműtároló létesítését, mely önállóan is építhető, saját telken belüli lehajtó kialakításával.
 - d) Az övezetek telkeit elkeríteni csak jelképesen lehet, növényzettel kialakítva.
- (6) **Ln/km** jelű építési övezet a távfűtőmű épületei és a hozzá kapcsolódó egyéb létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (7) **Ln/g** jelű építési övezet a sorgarázs elhelyezésére szolgál. Új sorgarázs építése csak a szabályozási terven jelölt építési helyen, egységes terv alapján, az övezeti paraméterek betartásával engedélyezhető.
- (8) **Ln/kk** jelű övezet a nagyvárosias lakóterületen kialakított közös használatú kerteket befogadó terület, amely előírásait a 39. § tartalmazza.
- (9) **Ln/kt** jelű övezet a nagyvárosias lakóterületen kialakított, az épületeket kiszolgáló utakat és parkolókat befogadó terület, amely előírásait a 39. § tartalmazza.

Kisvárosias lakóterületek

15. §

- (1) **Kisvárosias általános lakóterületek (LkI)** építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA-KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
LkI/t1	Úszó telek	sz	60	9,5	20
LkI/t2	Úszó telek	sz	60	12,5	20
LkI/ksz/sz1	Úszó telek	sz	60	4,5	20
LkI/ksz/sz2	1000	sz	40	7,5	20
LkI/ksz/sz3	1200	sz	40	9,5	20
LkI/I/z1	500	z	40+10*	7,5	30
LkI/I/z2	500	z	40+10*	9,5	30
LkI/I/z3	500	z	40+10*	12,5	30
LkI/II/sz1	1000	sz	30	7,5	50
LkI/II/z2	1000	z	30+10*	9,5	40
LkI/g1	Úszó telek	sz	60	3,0	20

* zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

- a) **LkI** területen elhelyezhető – telkenként legfeljebb 2 épület:

- aa) lakóépület,
- ab) szálláshely-szolgáltató épület,
- ac) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
- ae) iroda épület,
- af) vegyes funkciójú épület,
- ag) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó és vendéglátó épület,
- ah) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, gazdasági célú/kézműipari épület.

- b) **LkI** területen nem helyezhető el:

- ba) sportépítmény,
- bb) üzemanyag-töltő,

- bc) a főépülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – az LkI/g építési övezetben lévő/épülő sorgarázs kivételével
- bd) lakókocsi,
- be) fóliasátor,
- bf) üvegház,
- bg) közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- c) **LkI/t1 és LkI/t2** jelű építési övezetekben
 - ca) a kialakult építménymagasság növelése – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak épületek magastetős kialakítása érdekében lehetséges, plusz 1,0 m maximális mértékben.
 - cb) az épületeken – városépítészeti egységenként egységesen – beépített tetőtér létesíthető a felső lakások bővítéseként; vagy amennyiben a bővítéshez szükséges gépkocsi-tárolók, parkolók kialakítása a külön megállapodásban foglaltak szerint, a bővítéssel egyidejűleg megtörténik.
- d) **LkI** jelű építési övezetekben
 - da) amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése telken belül biztosítható – az építhető lakásszám, illetve a rendeltetési egységek száma, maximum a telekméret és beépítési paraméterek figyelembevételével számítható összes szintterület 100-zal történő osztásából adódó (kerekített) érték lehet.
 - db) az építési övezetek területén (a vonatkozó előírások betartásával) a tetőtér beépíthető, de térdfal csak abban az esetben építhető, ha csatlakozó épületek esetén az illeszkedés szabályzatban rögzített feltételei biztosíthatók.
 - dc) az építési övezetek területén csak utcával párhuzamos gerincű magastetős épületek létesíthetők.
 - dd) előkert nélküli beépítésnél előlépcső, előtető nem létesíthető, csak a környezeti adottságokhoz történő illeszkedés érdekében a tervtanács javaslata alapján.
 - de) az építési övezetek területén, az utcai homlokzaton tetőtérben erkély, terasz nem engedélyezhető.
 - df) közterület felőli homlokzaton a tetőtérben csak tetősíkból elhelyezett ablakok létesíthetők. Ettől eltérni csak a kialakult adottságokhoz történő illeszkedés, illetve saroktelek esetén, Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanácsa javaslata alapján lehet (tetőfelépítmény).
 - dg) a gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - dh) épület alatt kialakított gépkocsi tároló megközelítésére csak egy garázsbejárat létesíthető az utca felől. Az épület földszintjén elhelyezett garázssor csak az udvar felől nyílhat.
 - di) új beépítés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszint alatt helyezendő el.
- e) **LkI/I/z, LkI/II/z** jelű építési övezetekben
 - ea) az építési övezetre meghatározott maximális beépíthetőség mértéke saroktelek esetén – a zárt sorúság biztosítása érdekében a közterületi határon – plusz 10 % mértékben megemelhető.

- eb) új beépítés csak zárt sorú (vagy hézagosan zárt sorú) beépítési móddal engedélyezhető, csak az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok figyelembe vételével.
- f) **LkI/ksz** jelű, jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói épületeket befogadó építési övezetekben:
- fa) Épületet bővíteni csak a szabályozási terven jelölt telekalakítást követően, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók külön megállapodásban rögzítettek szerinti kialakítása esetén lehetséges.
- fb) Az építési övezet telkeit elkeríteni legfeljebb növényzettel lehet.
- g) **LkI/g** jelű építési övezet a telepszerű, úszótelkes lakóterületekhez tartozó sorgarázsok elhelyezésére szolgál. Új sorgarázs létesítése csak egységes terv alapján, egységes kivitelben az övezeti paraméterek betartásával lehetséges.

(2) **Kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek (LkII) építési övezetei:**

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALKÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
LkII/ksz/sz2	1000	SZ	40	7,5	40
LkII/I/z1	250	z	60	5,0	20
LkII/I/z2	250	z	60	7,5	20
LkII/I/i1	250	i	50	5,0	30
LkII/II/z1	500	z	40+10*	5,0	30
LkII/II/z2	500	z	40+10*	7,5	30
LkII/II/i2	500	i	35	7,5	45
LkII/III/z1	1000	z	30+10*	5,0	40
LkII/III/z2	1000	z	30+10*	7,5	40
LkII/k	500	SZ	3** ⁽³⁰⁰⁰⁾	5,0	75

* zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

** felszínen beépíthető legkisebb telekterület

a) **LkII** területen elhelyezhető – telkenként legfeljebb 2 épület:

- aa) lakóépület,
- ab) szálláshely-szolgáltató épület,
- ac) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- ad) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
- ae) iroda épület,
- af) vegyes funkciójú épület,
- ag) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó és vendéglátó épület,
- ah) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, gazdasági célú/kézműipari épület.

b) **LkII** területen nem helyezhető el:

- ba) sportépítmény,

- bb) üzemanyagtöltő,
 - bc) a főépülettől különálló épület – funkciótól függetlenül – az LkI/g építési övezetben lévő/épülő sorgarázs kivételével
 - bd) lakókocsi,
 - be) fóliasátor,
 - bf) üvegház,
 - bg) közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- c) **LkII** jelű építési övezetekben
- ca) **LkII/I/z1, LkII/II/z1, LkII/III/z1** jelű építési övezetekben telkenként maximum két lakás, vagy két rendeltetési egység építhető.
 - cb) **LkII/I/z2, LkII/II/z2, LkII/III/z2 és LkII/II/i2** jelű építési övezetekben az építhető lakásszám, illetve rendeltetési egységek számának maximuma a telek-alapterület és a beépítési paraméterek alapján számítható összes (bruttó) szintterület 100-zal történő osztásából adódó (kerekített) érték, de maximum 4 db lehet.
 - cc) Az övezetek területén gazdasági célú, termelő tevékenység céljára telkenként maximum 100 m² alapterületű épület (rendeltetési egység) alakítható ki.
 - cd) Az építési övezetek területén csak utcával párhuzamos gerincű magastetős épületek létesíthetők.
 - ce) A tetőtér beépíthető, de térdfal csak abban az esetben építhető, ha csatlakozó épületek esetén az illeszkedés szabályzatban rögzített feltételei biztosíthatók.
 - cf) Előkert nélküli beépítésnél előlépcső, előtető nem létesíthető, csak a környezeti adottságokhoz való illeszkedés érdekében a tervtanács javaslata alapján.
 - cg) Az utcai homlokzaton tetőtérben erkély, terasz nem engedélyezhető.
 - ch) Közterület felőli homlokzaton a tetőtérben csak tetősíkból elhelyezett ablakok létesíthetők. Tetőfelépítmény csak a kialakult állapothoz történő illeszkedés, illetve sarokkitek esetén a tervtanács javaslata alapján létesíthető.
 - ci) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül, illetve a parkolási rendelet szerint kell gondoskodni.
 - cj) A gépjármű tároló megközelítésére az utca felől egy áthajtó, vagy egy garázsbejárat alakítható ki.
 - ck) A gépjárműtároló új beépítés esetén mindig, más esetben lehetőleg a főépületben, létesüljön. Megmaradó épülettel már beépített telken – a gépjárművek telken belül történő tárolásának megoldása érdekében – egy melléképület építhető a vonatkozó előírások betartásával.
 - cl) A melléképületeket – lehetőleg a szomszédal azonos – oldalhatárra kell helyezni. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron engedélyezhető.
 - cm) A lakóövezetek szerkezeti tervben bejelölt (szerkezeti jelentőségű) zöldterületein építmény nem helyezhető el (házikertek, kondicionáló zöldfelületek).
- d) **LkII/I/z, LkII/II/z, LkII/III/z** jelű építési övezetekben:
- da) Az építési övezetre meghatározott maximális beépíthetőség mértéke zárt sorú sarokkitek esetén – a zárt sorúság biztosítása érdekében – plusz 10 % mértékben, de legfeljebb 60 % beépítettségig megemelhető.

- db) A lakóterületi övezetekben új beépítés csak zárt sorú (vagy hézagosan zárt sorú) beépítési móddal engedélyezhető, csak az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok figyelembe vételével.
- e) **LkII/ksz** jelű, intézményi építési övezetben:
- ea) Oktatási-nevelési, kereskedelmi-szolgáltatói, szociális, egészségügyi, kulturális és egyházi funkciójú épületek/rendeltetési egységek helyezhetők el.
- eb) A meglévő épületek bővíthetők, illetve újra építhetők az övezeti paraméterek és a szabályozási tervben jelöltek figyelembe vételével.
- f) **LkII/k** jelű kertes övezetben:
- fa) A kerthasználattal összefüggően, a vasút védőtávolságán belül, a felszínen legalább 3000m²-et meghaladó telekterületen építhető épület legfeljebb 3%-os beépítési mértékig. Az épület minimális alapterülete 50m², minimum 3,5m építménymagasságú lehet, anyaghasználatában nem lehet szerelt, könnyűszerkezetes (bódé, sufni).
- fb) A terepszint alatt sorgarázs építhető a terven megjelölt helyeken.
- g) A meglévő épületek bővítése vagy újraépítése esetén a szükséges parkolók elhelyezéséről telken belül, vagy a parkolási rendeletben meghatározott módon kell gondoskodni.

(3) Kisvárosias, korlátozott építménymagasságú lakóterületek az elhelyezhető építmények körének korlátozásával (LkIII) építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALKITÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
LkIII/I/z1	250	z	50+10*	5,0	20
LkIII/I/z2	250	z	50+10*	7,5	20
LkIII/II/z1	500	z	40+10*	5,0	30
LkIII/II/z2	500	z	40+10*	7,5	30
LkIII/II/i2	500	i	35	7,5	45
LkIII/III/z1	1000	z	30+10*	5,0	40
LkIII/III/z2	1000	z	30+10*	7,5	40

* zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

- a) **LkIII** területen elhelyezhető
- aa) lakóépület,
- ab) szálláshely-szolgáltató épület,
- ac) a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó és vendéglátó épület,
- ad) szociális épület,
- ae) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- af) vegyes funkciójú épület.

- b) **LkIII** területen nem helyezhető el:
- ba) közintézményi- és irodaépület,
 - bb) oktatási-nevelési, egészségügyi, kulturális és gazdasági célú épület,
 - bc) sportépítmény,
 - bd) üzemanyagtöltő,
 - be) gépkocsi javító-szerelő-karbantartó műhely,
 - bf) önálló garázsépület,
 - bg) a főépülettől különálló melléképület, funkciótól függetlenül,
 - bh) lakókocsi,
 - bi) fóliasátor,
 - bj) üvegház,
 - bk) termelő tevékenység céljára szolgáló épületek,
 - bl) terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés.
- c) **LkIII** jelű építési övezetekben
- ca) **LkIII/I/z1**, **LkIII/II/z1**, **LkIII/III/z1**, valamint az **LkIII/II/i2** jelű építési övezetekben telkenként maximum két lakás, vagy egy lakás plusz más rendeltetési egység építhető. Kivételt képez Lajosváros területén a Breznay és Puky M. utcák mentén kialakult, egységes beépítésű terület, az eredeti (800-900 m²-es) telkeken – a megosztás nélkül szabadonálló beépítéssel – maximum 4 db lakás alakítható ki.
 - cb) **LkIII/I/z2**, **LkIII/II/z2**, **LkIII/III/z2**, jelű építési övezetekben – amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése telken belül biztosítható – az építhető lakásszám, illetve rendeltetési egység számának maximuma a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható összes (bruttó) szintterület 100-zal történő osztásából adódó (kerekített) érték, de maximum 4 db lehet.
 - cc) Az építési övezetek területén gazdasági célú, termelő tevékenység céljára rendeltetési egység nem alakítható ki.
 - cd) Az építési övezetek területén csak utcával párhuzamos gerincű, magastetős épületek létesíthetők, kivéve az olyan értékvédelem alatt álló területeket, ahol a szomszédos kialakult beépítést az utcára merőleges tetőgerincű, kontyolt épületek jellemzik. Az utcaképek zártsága a tömör kerítéssel, fedett, zárt kapuval ebben az esetben is biztosítandó.
 - ce) Az építési övezetek területén (a vonatkozó előírások betartásával) a tetőtér beépíthető, de térdfal csak abban az esetben építhető, ha csatlakozó épületek esetén az illeszkedés szabályzatban rögzített feltételei biztosíthatók.
 - cf) Előkert nélküli beépítésnél előlépcső, előtető nem létesíthető.
 - cg) Az utcai homlokzaton tetőtérben erkély, terasz nem engedélyezhető, csak a környezeti adottságokhoz való illeszkedés érdekében, a tervtanács javaslata alapján.
 - ch) Közterület felőli homlokzaton a tetőtérben csak tetősíokban elhelyezett ablakok engedélyezhetők. Tetőfelépítmény csak a kialakult állapothoz történő illeszkedés, illetve saroktelek esetén, a tervtanács javaslata alapján létesíthető.
 - ci) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - cj) A gépjárműtároló megközelítésére – közterületi kapcsolatként – csak egy áthajtó, vagy csak egy garázsbejárat alakítható ki.

- ck) A gépjárműtároló új beépítés esetén mindig, más esetben lehetőleg a főépületben, létesüljön. Megmaradó épülettel már beépített telken – a gépjárművek telken belül történő tárolásának megoldása érdekében – egy melléképület építhető a vonatkozó előírások betartásával.
- cl) A melléképületeket – lehetőleg a szomszéddal azonos – oldalhatárra kell helyezni a főépülettel összeépítve. Hézagosan zárt beépítés esetén a melléképület csak a lakóépülettel azonos oldalhatáron engedélyezhető.
- cm) Lajosvárosban a Kazinczy és a Nagy László utca mentén kialakult aprótelkes csoportházazs beépítésű területen melléképület nem létesíthető.
- d) **LkIII/I/z, LkIII/II/z, LkIII/III/z** jelű építési övezetekben:
- da) Új épület kialakult területen foghíjszerű beépítéssel, az illeszkedés szabályainak megfelelően létesíthető.
- db) Az építési övezetre meghatározott maximális beépíthetőség mértéke zárt sorú saroktelek esetén – a zárt sorúság biztosítása érdekében – plusz 10 % mértékben, de legfeljebb 60 % beépítettségig megengedhető.

(4) Kisvárosias lakóterület **be nem építhető övezetei (Lk/kk, Lk/kt)**

ÖVEZET	TELEKALA-KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lk/kk	1000	SZ	2	4,5	80
Lk/kt	-	SZ	2	4,5	10

- a) **Lk/kk** jelű övezet a kisvárosias lakóterületen kialakított közös használatú kerteket jelöli, amely előírásait a 39. § tartalmazza.
- b) **Lk/kt** jelű övezet jellemzően a kisvárosias lakóterületen kialakított utakat, parkolókat befogadó terület, amely előírásait a 39. § tartalmazza.

Kertvárosias lakóterületek

16. §

(1) **Lke** építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET	TELEKALA-KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Lke/I/z1	500	z	30	5,0	50
Lke/I/i1	500	i	30	5,0	50
Lke/I/sz1	500	SZ	25	5,0	50
Lke/I/z2	500	z	30	7,5	50
Lke/I/i2	500	i	30	7,5	50

Lke/g1	Úszó telek	sz	90	3,0	10
Lke/II/z1	1000	z	20+10*	5,0	60
Lke/II/i1	1000	i	20	5,0	60
Lke/II/sz1	1000	sz	20	5,0	60
Lke/II/z2	1000	z	20+10*	7,5	60
Lke/II/i2	1000	i	20	7,5	60
Lke/kk	-	-	2	4,5	80

* zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén

(2) Az **Lke** kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- szálláshely-szolgáltató épület (az OTÉK 13. § (4) szerint)
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális célú épület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági célú vagy kézműipari épület.

(3) Az **Lke** kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el kivételesen sem:

- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- önálló parkolóház, garázsépület,
- irodaépület,
- lakókocsi,
- fóliasátor,
- üvegház,
- közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés,
- siló,
- felszín feletti, vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék-, vagy gáztároló,
- állatkifutó, húsfüstölő, jégverem, trágyatároló.

(4) **Lke** jelű építési övezetekben:

- telkenként maximum két lakás, vagy egy lakás plusz más rendeltetési egység építhető.
- kisüzemi gazdasági célú (kézműipari) rendeltetési egység legfeljebb 100 m² alapterülettel engedélyezhető.
- az épületek csak magastetős kialakítással engedélyezhetők az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével.
 - Szabadonálló beépítési módú övezetben úgy, hogy a tető minden oldalról kontyolt legyen.
 - Ikresen csatlakozó beépítési módú övezetben úgy, hogy legalább az oldalkert felől csonka kontyos legyen, kivéve, ha az egyik (csatlakozó) épület már oromfalas.
 - Zárt sorú (hézagosan zárt sorú) beépítési módú övezetben úgy, hogy az épületek tetőgerince az utcával párhuzamos kialakítású legyen.

- d) A csatlakozó épületek építménymagassága, a tetőidomok hajlásszöge, gerincmagassága és tetőfedő anyaga csak az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével engedélyezhető.
 - e) Ikerházas beépítési mód szerint beépült területeken a csatlakozó épületek homlokzatát és tetőtérét úgy kell kialakítani, hogy az épületek külső megjelenése egységes legyen, egy épület hatását keltve. Ennek érdekében az elsőnek felépülő/átépülő ház, építési engedélyének megadásához az építési hatóság előírhatja a csatlakozó ház tulajdonosa egyetértő nyilatkozatának beszerzését.
 - f) Tetőtérben erkély, terasz nem létesíthető, utca felőli homlokzaton csak tetősíokban elhelyezett ablak engedélyezhető. Tetőfelépítmény csak a kialakult állapothoz történő illeszkedés, illetve saroktelek esetén, a tervtanács javaslata alapján létesíthető.
 - g) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - h) A telek közterületi kapcsolataként csak egy gépjárműbehajtó, illetve az utca felőli homlokzaton legfeljebb egy garázsbejárat létesülhet. Több gépkocsi fedett elhelyezésének igénye esetén azok kapuit az udvar felől kell megközelíteni.
 - i) Új épület esetén a gépjárműtároló a főépülethez csatlakozóan, vagy terepszint alatt helyezendő el. Meglévő épület esetén a gépjárműtároló:
 - ha) szabadonálló beépítésnél az oldalhatáron, a hátsókert minimális méretének figyelembe vételével, a szomszédos telek melléképületéhez csatlakoztatva,
 - hb) ikresen csatlakozó beépítésnél a közös oldalhatáron a már meglévő szomszédos melléképülethez csatlakoztatva,
 - hc) zárt sorú (hézagosan zárt sorú) beépítésnél a közös oldalhatáron a főépülethez csatlakoztatva engedélyezhető.
 - j) Állattartásra szolgáló építmény a területen az Önkormányzat állattartásra vonatkozó rendelete alapján helyezhető el.
- (5) **Lke/kk** jelű övezet a kertvárosias lakóterületen kialakított közös használatú kerteket befogadó terület, amely előírásait a 39. § tartalmazza.

Vegyes területek

17. §

- (1) Vegyes területek területfelhasználási egységei a terv 1. § (1)-ben lehatárolt területén:
- a) **Vt** – településközpont vegyes terület;
 - b) **Vk** – központi vegyes terület.

Településközpont vegyes terület

18. §

- (1) Vt építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)				

Vt/I/t2	Úszó telek	z	80	K	10
Vt/I/z1	250	z	70+10*	5,0	10
Vt/I/z2	250	z	70+10*	7,5	10
Vt/I/z3	250	z	70+10*	9,5	10
Vt/II/z1	750	z	50+10*	5,0	20
Vt/II/z2	750	z	50+10*	7,5	20
Vt/II/z3	750	z	50+10*	9,5	20
Vt/II/z4	750	z	50+10*	12,5	20
Vt/III/z2	1500	z	45+10*	7,5	25
Vt/III/z4	1500	z	70+10*	12,5	10
Vt/III/sz1	1500	sz	45	4,5	25
Vt/IV/sz4	3000	sz	25	12,5	40
Vt/ksz/z1	Úszó telek	z	80	4,5	10
Vt/ksz/sz1	Úszó telek	sz	80	4,5	10
Vt/g1	Úszó telek	sz	80	3,0	10
Vt/p	1500	z	100	7,5	0
Vt/kk	-	-	2	4,5	90
Vt/kt	-	-	2	4,5	10

* +10 %-os növelésre csak saroktelek esetében van lehetőség

(2) **Vt** jelű településközpont vegyes építési övezetek területén elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális épület,
- sportépítmény,
- többszintes parkolóház az SZT-ben meghatározott helyen létesíthető.

(3) **Vt** jelű településközpont vegyes építési övezetek területén nem helyezhető el kivételesen sem:

- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyagtöltő,
- állattartó épület,
- lakókocsi,
- fóliasátor,
- üvegház,
- közterületről látható terepfelszínen megjelenő közműépítmény, távközlési berendezés,
- új trafóház, (a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendő, vagy a főépülethez kapcsolódóan alakítandó ki).

(4) **Vt/t2** jelű építési övezetben:

- a) A kialakult építménymagasság növelése – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak az épületek magastetős kialakítása érdekében lehetséges, plusz 1,0 m maximális mértékben, a tervtanács javaslata alapján.
 - b) Épületbővítés az övezetben nem lehetséges, kivéve a tetőtér beépítésének esetei.
 - c) Az épületeken – városépítészeti egységenként egységesen – beépített tetőtér létesíthető, ha a bővítéshez szükséges gépkocsi-tárolók, parkolók kialakítása a külön megállapodásban foglaltak szerint a bővítéssel egyidejűleg megtörténik, vagy ha a felső szinten elhelyezkedő lakások bővítését szolgálja.
 - d) Az épületek homlokzati átalakítása, felújítása részlegesen nem, csak az egész épületre kiterjedően történhet.
- (5) A **Vt/I/z1, Vt/I/z2, Vt/I/z3, Vt/II/z1, Vt/II/z2, Vt/II/z3, Vt/II/z4, Vt/III/z2, Vt/III/z2, Vt/IV/sz4, Vt/V/sz5** jelű vegyes övezetekben –
- a) amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése telken belül biztosítható, az építhető lakásszám maximuma, a telekméret és az alkalmazott beépítési paraméterek alapján számítható; földszint nélküli összes (bruttó) szintterület 100-zal történő osztásából adódó (kerekített) érték.
 - b) Az építési övezetek területén (a vonatkozó előírások betartásával) a tetőtér beépíthető, de térfal csak védelem alatt nem álló épület esetében és akkor építhető, ha a csatlakozó épületek esetén az illeszkedés szabályai biztosíthatók.
 - c) Zárt sorú építési övezetek meghatározott maximális beépíthetőség mértéke sarok telek esetén a zárt sorúság biztosítása érdekében plusz 10% mértékben megengedhető.
 - d) A **Vt/III/sz1, Vt/IV/sz4** jelű, szabadon álló beépítési móddal beépült építési övezetek kivételével, a településközponti-vegyes területek övezeteiben az új beépítés csak zárt sorú (vagy hézagosan zárt sorú) beépítési móddal engedélyezhető, az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok figyelembevételével.
 - e) Zárt sorú övezetek területén csak utcával párhuzamos gerincű, magastetős épületek létesíthetők.
 - f) A közterület felőli homlokzaton a tetőtérben csak tetősíkból elhelyezett ablakok létesíthetők, a közterület felőli homlokzaton a tetőtérben erkély, terasz nem engedélyezhető. Tetőfelépítmény csak a kialakult állapothoz történő illeszkedés, illetve saroktelek esetén, a tervtanács javaslata alapján létesíthető.
 - g) Az engedélyezési tervben a környezethez történő alkalmazkodáson túl a várból feltáruló látványt, (annak változását) is vizsgálni kell.
 - h) Előkert nélküli beépítésnél előlépcső, előtető nem létesíthető, csak a környezeti adottságokhoz való illeszkedés érdekében, a tervtanács javaslata alapján.
 - i) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - j) Új beépítés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszint alatt helyezendő el.
 - k) A gépjárműtároló illetve udvar megközelítésére telkenként és közterületi kapcsolatként egy gépkocsibejáró létesíthető. Az épület földszintjén kialakított gépkocsi tárolók az udvar felől közelíthetők meg.
 - l) Előkert nélküli **Vt** övezetekben új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakásfunkció nem engedélyezhető.
- (6) **Vt/III/z4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Közvetlenül a Bárány Uzsoda belső illetve külső védőövezete mellett helyezkedik el. Része a hidrogeológiai „B” védőidomnak, ezért a védőidomra vonatkozó korlátozások az övezetre érvényesek.
- b) Az előírt építménymagasság abszolút értelemben értelmezendő. A meghatározott méretet a létesítendő új épület nem haladhatja meg.
- c) Új épület alapozási módjának és az alapozás síkjának meghatározását talajmechanikai, illetve hidrogeológiai szakvélemény alapján kell meghatározni.
- (7) **Vt/ksz/sz1, Vt/ksz/z1** építési övezetek előírásai:
- a) Az építési övezetekben a jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói funkciókkal rendelkező épületek újraépíthetők, de nem bővíthetők.
- b) Az épületek átépítése/újra építése a Gólya utca menti épületek, valamint a Céhmaster udvar épületeinek vonatkozásában csak egységes építészeti koncepció alapján, egy beruházás keretében végezhetőek.
- c) A Céhmaster udvar épületeinek építménymagassága, tömege, az udvar kialakult légtér arányai a felújítás/átépítés során is megtartandók.
- (8) **Vt/g** jelű építési övezet a telepszerű, úszótelkes lakóterület sorgarázsainak elhelyezésére szolgál. Új sorgarázs kialakítására az építési övezet területén nincs lehetőség.
- (9) **Vt/p** jelű építési övezet parkolóházak elhelyezésére szolgál.
- (10) **Vt/kk** jelű övezet elsősorban a **Vt** területen közös használatú kerteket befogadó terület, amely előírásait a 39. § tartalmazza.
- (11) **Vt/kt** jelű övezet elsősorban a **Vt** területen kialakított utakat, parkolókat, gyalogos felületeket, zöldfelületet, befogadó terület, amely előírásait a 39. § tartalmazza.

Központi vegyes területek

19. §

- (1) A **Vk** építési övezetei, övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Vk/I/z1	2000	z	35	5,0	30
Vk/I/sz1	2000	sz	35	5,0	30
Vk/I/sz2	2000	sz	35	7,5	30
Vk/I/sz3	2000	sz	35	9,5	30
Vkz/I/sz1	2000	sz	3	5,0	50
Vk/II/sz2	5000	sz	30	7,5	40
Vk/II/sz3	5000	sz	30	9,5	40
Vk/III/sz4	10000	sz	50	12,5	25
Vk/III/sz5	10000	sz	50	15,0	25
Vk/kk	-	-	2	4,5	80

- (2) **Vk** jelű központi vegyes építési övezetek területén elhelyezhető:

- a) igazgatási épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - d) egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási épület,
 - e) sportépítmény,
 - f) többszintes parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
 - g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület,
 - h) vagyonvédelmet, működtetést szolgáló 1 db lakás.
- (3) A **Vk** jelű központi vegyes építési övezetek területén nem helyezhető el:
- a) önálló lakóépület,
 - b) benzinkút,
 - c) parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) A **Vk** területek építési övezeteiben építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezetek kialakult beépítésű területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt, közcsatornás csapadékvíz elvezető csatorna kiépítéséig átmenetileg megengedett.
- (5) **Vk** jelű, még beépítetlen építési telkeken, a szabályozási terven jelölt helyen, az övezeti paraméterek által meghatározott beépítés csak a környezetbe illeszkedő tömegképzéssel engedélyezhető.
- (6) Ha az építési telek határait szabályozási vonal érinti, a meglévő épület bővítése, vagy új épület létesítése csak – a szabályozási tervnek megfelelő – telekalakítást követően engedélyezhető.
- (7) Meglévő épületet bővíteni, vagy új épületet létesíteni, csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsitárolás telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített módon megoldott.
- (8) A létesítmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó engedélyezési tervi dokumentációnak az építészeti munkarészekén túl a parkolást, az áruszállítást, a zöldfelületek kertépítészeti kialakítását és a közműellátás megoldását is tartalmaznia kell.
- (9) A Knézich Károly utca és az Eger-patak közötti tömbben
- a) elsősorban egészségügyi, szociális funkciók helyezhetők el.
 - b) nem létesíthető: sportépítmény, üzemanyagtöltő állomás, nem zavaró hatású gazdasági épület.
 - c) műemléki védelem alatt álló építmény számára (pl.: barokk kapu) az övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől eltérően, csak a műemléki szempontok szerint szükséges mértékű telek is kialakítható.
- (10) **Vk/kk** jelű övezet elsősorban a **Vk** területen közös használatú kerteket befogadó terület, amelynek előírásait a 39. § tartalmazza.

Gazdasági területek

20. §

- (1) Gazdasági területek területfelhasználási egységei a terv területén:
- a) **Gksz** – kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület;
 - b) **Gipsz** – egyéb ipari szolgáltató gazdasági terület.

(2) A gazdasági területekre vonatkozó általános előírások:

- a) Az építési telek határait szabályozási vonal érinti, a meglévő épület bővítése, vagy új épület létesítése csak – a szabályozási tervnek megfelelő – telekalakítást követően engedélyezhető.
- b) A már beépült építési övezetekben a jelenleg meglévő épületek – az övezet paraméterei által meghatározott mértékben – akkor fejleszthetők, ha az SZT-n bejelölt építési helyen belül helyezkednek el.
- c) A kialakítható legkisebb telekméret figyelembevételével – a jelenlegi, illetve az SZT-ben javasolt telekhatárok a szabályozási terv módosítása nélkül a következő esetekben változtathatók meg:
 - ca) telekegyesítés esetén, ha az érintett telkek azonos övezetbe tartoznak.
 - cb) telekhatár-rendeztés esetén, ha a változás az érintett telkek területének legfeljebb 15%-ára terjed ki, nem hoz létre a szabályozási tervnek nem megfelelő állapotot, vagy az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.
 - cc) ha a változás következtében kialakuló telkek közterületről, vagy (külön hrsz-on bejegyzett) legalább 8 m széles magánútról közvetlenül megközelíthetők.
- d) A gazdasági övezetek területén nyeles telek csak szabályozási terv alapján hozható létre.
- e) Az építési övezetekben építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el.
- f) Az övezetek kialakult beépítésű területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt, közcsonornás csapadékvíz elvezető csatorna kiépítéséig átmenetileg megengedett.
- g) A gazdasági övezetek területén meglévő épületeket bővíteni, vagy új épületet létesíteni csak akkor lehet, ha a fejlesztéshez szükséges gépkocsitárolás és szállítási forgalom telken belül, vagy a parkolási rendeletben rögzített egyéb módon megoldott.
- h) Két eltérő építési övezetbe tartozó telek egyesítése után az egyesítés előtti övezeti határ és az övezethez kötődő paraméterek megtartandók az egyesítés után is.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

21. §

(1) A Gksz építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Gksz/I/sz1	2000	SZ	40	5,0	30
Gksz/II/sz2	3000	SZ	40	7,5	30
Gksz/III/sz3	5000	SZ	40	9,5	30

(2) A Gksz övezetekre vonatkozó általános előírások:

- a) A Gksz területfelhasználási egység építési övezeteiben kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei helyezhetők el.

- b) Az álló gépjárművek telken belül történő tárolását úgy kell megoldani, hogy a minimális telken belüli zöldfelület (telekterület 30%-a) biztosítva legyen.
- c) A létesítmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó engedélyezési tervi dokumentációnak az építészeti munkarészeken túl a parkolást, az áruszállítást, a zöldfelületek kertépítészeti kialakítását és a közműellátás megoldását is tartalmaznia kell.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - igazgatási, egyéb iroda épület,
 - parkolóház,
 - sportépítmény,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) Lajosváros Faiskola utca melletti **Gksz** övezet területén – a fejlesztések során – az utca melletti építési helyeken mérlegelni kell magastetős épületek kialakításának lehetőségét a szomszédos lakóterületekkel történő városképi illeszkedés érdekében.
- (5) Tihamér városrészben, a Sas út – Kertész utca – Eger-patak által határolt telektömb **Gksz** övezetbe sorolt telkeinek patak felőli oldalán az SZT kötelező építési vonalat rögzít.
- (6) A környezeti hatások mérséklése, a kondicionáló hatás fokozása érdekében Lajosvárosban, a Faiskola utca felőli telekhatáron, és az utca és a vasútvonal között a SZT-en feltüntetett haránt irányú sávokban három szintes fa-cserje sáv telepítendő.
- (7) Lajosváros **Gksz** jelű övezetében az üzemi létesítmények és a vasútvonal között – a kialakult beépítés és a 35 kV-os elektromos vezetékekre vonatkozó előírások betartásával – védőzöldsáv létesítendő.
- (8) Tihamér városrész Sas út melletti **Gksz** jelű telektömbjénél a lakóterülettel határos északi teleksávban (az üzemi létesítmények telkén belül) összefüggő zöldsáv alakítandó ki az SZT-nek megfelelően.
- (9) Az építési engedély kiadását meg kell tagadni, ha előre megállapítható, hogy a létesíteni kívánt üzem a környezetre olyan káros hatással járna, amely a szomszédos ingatlanok használatát korlátozná, az egészséget, az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené.

Egyéb ipari szolgáltató gazdasági területek (Gipsz)

22. §

- (1) A **Gipsz** építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA-KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Gipsz/II/sz2	3000	SZ	30	7,5	40
Gipsz/III/sz3	5000	SZ	30	9,5	40

- (2) A **Gipsz** övezetre vonatkozó általános előírások:

- a) Az övezet területén elhelyezhető:
 - b) Az álló gépjárművek telken belüli tárolását úgy kell megoldani, hogy a minimális telken belüli zöldfelület (telekterület 40%-a) biztosítva legyen, és a Faiskola utca mentén a SZT-en feltüntetett szélességű zöldsáv (védőzöld) parkolómentesen alakuljon ki.
 - c) A létesítmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó engedélyezési tervi dokumentációnak az építészeti munkarészeken túl a parkolást, az áruszállítást, a zöldfelületek kertészeti kialakítását és a közműellátás megoldását is tartalmaznia kell.
 - d) Az építési engedély adását meg kell tagadni, ha előre megállapítható, hogy az üzem a környezetre olyan káros hatással járna, amely a szomszédos ingatlanok használatát számba vehetően korlátozná, az egészséget, az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné, vagy a közérdeket egyéb módon sértené.
- (3) Az egyéb ipari szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:
- a) jelentős mértékű zavaró hatással nem rendelkező ipari épületek,
 - b) energiaszolgáltatás épületei,
 - c) településgazdálkodás épületei (kivétel hulladék elhelyezés és hulladékgazdálkodás).
- (4) Egyéb ipari szolgáltató gazdasági övezet területein nem helyezhető el:
- a) különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) építmény,
 - b) bűzös gazdasági tevékenységek épületei,
 - c) környezetet zavaró, nagy zajjal járó gazdasági tevékenység építményei.
- (5) A környezeti hatások mérséklése, a kondicionáló hatás fokozása érdekében Lajosvárosban, a Faiskola utca felőli telekhatáron, és az utca és vasútvonal között az SZT-en feltüntetett haránt irányú sávokban háromszintes fa-cserje sáv telepítendő.
- (6) Lajosváros **Gipsz** jelű övezetében az üzemi létesítmények és a vasútvonal között – a kialakult beépítés és a 35 kV-os elektromos vezetékre vonatkozó előírások betartásával – védőzöldsáv létesítendő.
- (7) Az építési hatóság előírhatja a szennyező források szennyezést gátló berendezéssel való ellátását, a környezet védelme érdekében szükséges egyéb feltételek (tárolási, szállítási feltételek, a beépítettség csökkentése stb.) telepítését, az üzemi létesítmény áttelepítését.

Különleges területek

23. §

- (1) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen a különleges területfelhasználási egység területén belül a szabályozási terv:
- a) Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területeket,
 - b) Fürdőközpont, fürdőnegyed különleges területeket,
 - c) Vár különleges területet,
 - d) Pincés idegenforgalmi központok különleges területet,
 - e) Honvédségi területet
- különböztet meg.
- (2) Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek az SZT területén belül:
- a) A sport- és szabadidő eltöltését szolgáló terület (**Ksp**)
 - b) A temetők területe (**Kte**)

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

a) A területfelhasználási egység övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Ksp	3000	SZ	20	7,5	50

b) A **Ksp** különleges területfelhasználási egység építési övezetében elhelyezhető:

- ba) sportépítmény, lelátó, sportcsarnok,
- bb) pihenést, testedzést szolgáló építmény, és kiszolgáló létesítményei,
- bc) parkoló felületek,
- bd) vendéglátó építmény,
- be) szabadidő eltöltését szolgáló építmények.

c) A **Ksp** különleges területfelhasználási egység építési övezetében nem helyezhető el:

- ca) technikai sportot szolgáló építmény,
- cb) önálló lakóépület.

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

(4) A temetők befogadására szolgáló különleges terület (Kte)

a) A területfelhasználási egység övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kte	Kialakult	SZ	10	7,5	60

b) A **Kte** különleges területfelhasználási egység építési övezetében elhelyezhető:

- ba) egyházi épület,
- bb) kegyeletet szolgáló építmények, a működtetéshez szükséges kiszolgáló épület, építmény,
- bc) működéshez szükséges gazdasági célú épület/építmény.

c) A **Kte** különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben nem helyezhető el önálló lakóépület.

d) A **Kte** jelű építési övezetben:

- da) Az egyházi épületen kívül, a további épületek egy épülettömegben helyezendők el.
- db) A Donát temető lakótelekkel közös oldalkerti telekhatára mentén, 2,5 m magas tömör kerítés, vagy 3 m széles sövény létesítendő.

- dc) A 30 m-es védőtávolságon belül lakóterületi éjszakai zajhatárértéket meghaladó funkció nem létesíthető.

(5) **Fürdőközpont, fürdőnegyed különleges terület (Kfn)**

- a) területfelhasználási egység övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kfn/I/z2	1500	z	40	7,5	40
Kfn/I/sz1	1500	sz	25	5,0	50
Kfn/I/sz2	1500	sz	25	7,5	50
Kfn/II/z3	5000	z	30	9,5	55
Kfn/II/sz3	5000	sz	30	9,5	55
Kfn/II/sz4	5000	sz	30	12,5	55
Kfn/III/sz2	50000	sz	10	7,5	70

- b) A **Kfn** különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben elhelyezhető:

- ba) gyógyidegenforgalom építményei,
- bb) vízisportok építményei,
- bc) pihenést, rekreációt szolgáló építmények,
- bd) szálláshelyek,
- be) vendéglátást szolgáló építmények,
- bf) gyógyászati építmények,
- bg) szolgáltató építmények.

- c) A **Kfn** különleges területfelhasználási egység építési övezeteiben nem helyezhető el:

- ca) önálló lakóépület,
- cb) parkolóház,
- cc) üzemanyagtöltő,
- cd) gazdasági célú építmény.

- d) A **Kfn** jelű építési övezetben

- da) Az övezetek területét teljes közművesítéssel kell ellátni. A fejlesztések során a források védelmét biztosítani kell a hatályos jogszabályoknak és az illetékes szakhatóság által előírtaknak megfelelően.
- db) Új beépítés csak az övezeti paraméterek és az illeszkedési szabályok együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- dc) Az épületek bővíthetők, illetve újraépíthetők az övezeti előírások és a szabályozási terven jelöltek figyelembevételével.
- dd) Épületet bővíteni vagy építeni, csak a szabályozási terven jelölt telekalakítást követően, illetve a bővítéshez szükséges gépkocsi parkolók telken belül történő, illetve a parkolási rendelet előírásainak megfelelő kialakítása esetén lehetséges.

- de) Az övezetek területén (a vonatkozó előírások betartásával) a tetőtér beépíthető, de térfal csak abban az esetben építhető, ha a csatlakozó épületek esetén az illeszkedés szabályzatban rögzített feltételei biztosíthatók.
- df) Csak utcával párhuzamos gerincű, magastetős épületek létesíthetők.
- dg) Az utcai homlokzaton tetőtérben erkély, terasz nem engedélyezhető.
- dh) A közterület felőli homlokzaton a tetőtérben csak tetősíokban elhelyezett ablakok létesíthetők.
- di) Előkert nélküli beépítésnél előlépcső, előtető nem létesíthető.
- dj) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén –hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
- dk) Gépkocsi tároló, illetve udvar megközelítésére csak egy garázsbejárat létesíthető az utca felől. Az épület földszintjén elhelyezett garázssor csak az udvar felől nyílhat.
- dl) 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.
- dm) A Bárány uszoda megújítását és a kapcsolódó fejlesztéseket megelőzően a környezethez történő illeszkedést elvi engedélyben kell meghatározni az övezet paramétereinek keretei között.
- dn) A Flóra szálló melletti volt étterem területén tervezett apartman-háznak a szállóhoz történő illeszkedését elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni az övezetre megengedett beépíthetőségi mutatók figyelembevételével.

(6) A Vár különleges terület (Kv)

a) A Kv területfelhasználási egység építési övezete:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA-KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kv	kialakult	SZ	10	7,5	50

- b) A Kv különleges területfelhasználási egység építési övezetében elhelyezhető:
 - ba) kutatással kapcsolatos építmények,
 - bb) ismeretterjesztést szolgáló építmények,
 - bc) kiállítást, bemutatást szolgáló építmények,
 - bd) ideiglenes rendezvények építményei.
- c) A Kv különleges területfelhasználási egység területén nem helyezhető el a (b) pontban felsoroltakon túl egyéb funkciókat befogadó építmény, illetve rendeltetési egység.
- d) A Kv területet érintő építési, bővítési igény esetén:
 - da) A felmerülő igényeket a lehető legkisebb terület igénybevételével kell megoldani.

- db) Az építési helyet – a régészeti, műemléki kutatások eredményeit figyelembe véve –, szakértők bevonásával elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni a felmerülő konkrét területigény alapján.
- dc) A szükséges fejlesztéseket elsősorban a meglévő épületek/építmények felhasználásával kell megoldani. Amennyiben erre nincs lehetőség, a meglévő – nem védett – épületekhez/építményekhez csatlakozva, azok bővítésével egységes, a környezetbe semlegesül illeszkedő architektúrájú épülettömeg létrehozására kell törekedni.
- dd) Az ideiglenes rendezvények építményei is csak az illetékes építési hatóság engedélyével, az abban kikötött feltételrendszer teljesítésével hozhatók létre.

(7) Pincés idegenforgalmi központok különleges területe (Kpi)

a) **Kpi** területfelhasználási egység övezetei, építési övezetei:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	TELEKALA-KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Kpi	úszótelek	SZ	80	4,5	10
Kpi/kk	3000	SZ	2	2,0	90

b) **Kpi** különleges építési övezet területén elhelyezhető:

- ba) borfeldolgozás- és tárolás építményei
- bb) vendéglátás építményei.

c) A **Kpi** területfelhasználási egység területén nem helyezhető el: a (b) pontban felsoroltakon túl egyéb funkciókat befogadó építmény, illetve rendeltetési egység.

d) A **Kpi** besorolású építési övezetre a következő előírások vonatkoznak.

- da) Közterületről nyílóan új, partfalba vágott pince nem létesíthető.
- db) Terepszint alá új pince, illetve pince elé új borház csak saját telken belül építhető, az alábbiak figyelembevételével:
- dc) Önálló építményként (pince nélkül) borház nem létesíthető
- dd) Vendéglátás építménye önálló építményként nem, csak a borházhoz tartozó rendeltetési egységként létesíthető.
- de) A borházak közötti közterületi „nyúlványok” be nem építhetők, területükön a vízelvezetés műszakilag biztosítandó.
- df) Terepszint alatti építmény a szomszédos telekhatárt csak minimum 1,0 m távolságú oldalhatárt megtartva közelítheti meg.
- dg) Helyi védelemre jelölt területen lévő pincék, vagy védelemre jelölt pincék felújítása, használatváltása, rajta bármilyen építési tevékenység végzése csak elvi építési engedélyben tisztázott feltételek mellett lehetséges.
- dh) Új borház létesítése, vagy meglévő átalakítása esetén csak az utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas vagy kontyolt épület engedélyezhető, az illeszkedési szempontok figyelembevételével.

- di) Az illeszkedés szempontjából a kialakult beépítés karakteres tömegalakításán, méretrendjén túl a tetőidom hajlásszögére, jellemző gerincmagasságára, a borház falszerkezetének anyagára és a homlokzat jellegzetes nyílásrendszerére, annak méretrendjére, a nyílászárók anyagára és a teljes felépítmény jellegzetes szín-világára is tekintettel kell lenni. A homlokzati anyag látszó kőfelület vagy vakolat legyen, a tetőhajlás 35°-nál meredekebb nem lehet, fedése csak cserép vagy cserép jellegű pikkelyes tetőfedő anyag lehet. Homlokzati ajtó-kapu mérete legfeljebb 140/210 cm, anyaga fa, acélszerkezetű lehet. Az ablak, szellőzőnyílás legfeljebb 60/90 cm-es lehet, anyaga az ajtó-kapu anyagával megegyező.
- dj) A di) pontban részletezett szempontrendszerek alapján Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti–Műszaki Tervtanácsa – a véleményezési eljárás során – feltételeket szabhat, kikötéseket tehet.
- dk) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.
- dl) Pinceszellőző létesítésére vonatkozó igény esetén a szabályzat 41. § (11; 12)-ében rögzítettek szerint kell eljárni.
- dm) Pincék, borházak úszótelkei, valamint a közterület alá nyúló pincék szellőzői körüli területek nem keríthetők el.
- e) A különleges pincés közkert (**Kpi/kk**) övezet elsősorban a **Kpi** jelű területhez kapcsolódó közkerteket befogadó területet határolja le, melynek előírásait a 39. § tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közmű területek

24. §

- (1) Az 1. § (1)-ben meghatározott tervezési terület közlekedési- és közmű területek övezetei:

ÖVEZET	RENDELTETÉS
KÖu/1	országos főút, mellékút
KÖu/2	települési főút
KÖu/3	települési gyűjtőút
KÖu/4	kiszolgáló út
KÖu/5	egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak
KÖk	vasút területe

- (2) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv (SZT) tünteti fel.
- (3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (4) Magánút csak közúthoz csatlakoztatható.
- (5) Két teleknél több telket kiszolgáló út, gépjármű közlekedését biztosító magánút csak telekalakítási terv alapján alakítható ki.
- (6) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) és a 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 biztosítható legyen.
- (7) A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a gyűjtő utak, a lakó utak, a vegyes használatú utak, valamint a KRESZ alapján lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek úthálózatának felújítása vagy átépítése során az útpálya, a járda és az épület között mozgási hézagot (dilatáció) kell kialakítani a legkorszerűbb anyagok és műszaki megoldások alkalmazásával.
- (8) Belterületbe vonás esetén az útterület csak a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetése mellett vonható belterületbe, az érintett út kezelőjének hozzájárulásával.
- (9) **KÖu/5** egyéb közlekedési közterületek övezetbe a vegyes használatú utak, a kerékpárutak és az önálló gyalogutak tartoznak.
- (10) **Közműterületek:** a közterületek közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló része.
- (11) Az új közműhálózatokat közterületen kell megépíteni a szakági szabványok előírásai szerint.
- (12) A meglévő közműhálózatról leágazást (csatlakozást) csak a közmű üzemeltetőjének, az összes érintett üzemeltető (pl.: keresztezések), valamint az építésügyi hatóság előzetes hozzájárulásával, az érvényes építési és szakmai előírások betartásával szabad építeni.
- (13) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia 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.
- (14) Eger város területén csak elválasztott rendszerű csatorna építhető.
- (15) Építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízelvezető csatorna (közcsatorna) van, csak a közcsatornára való rákötéssel szabad.
- (16) A teljes közművesítetttség biztosítását igénylő építési övezetek területén (lásd az övezeti előírásoknál) zárt közcsatornás szennyvízelvezetést kell kiépíteni, és csak átmeneti megoldásként, a közcsatornák kiépítéséig engedhető meg zárt szennyvíztároló, illetve korszerű szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazása, a környezetvédelmi, vízügyi és egészségügyi szakhatóságok jóváhagyásával. Ugyanezen területeken a csapadékvíz elvezetését is zárt, közcsatornás csapadékvíz csatornával, vagy fedett folyókával kell megoldani.
- (17) A legalább részleges közművesítetttség biztosítását igénylő építési övezetek területén a szennyvíz elvezetésénél megengedhető zárt szennyvíztároló, illetve korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, a környezetvédelmi, vízügyi és egészségügyi szakhatóságok jóváhagyásával. A csapadékvíz elvezetésénél megengedett a nyíltárkos vízvezetés.
- (18) A szennyvízelvezető törzshálózatba csak olyan összetételű szennyvíz vezethető be, amely a külön jogszabályokban előírtaknak megfelel, valamint az ott dolgozók testi épségét, egészségét nem veszélyezteti, továbbá a szennyvízelvezető és -tisztító mű állagát nem károsítja, és berendezéseinek működését nem akadályozza.

- (19) Ipari üzemek csak akkor köthetnek rá a városi szennyvízhálózatra, ha a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége nem haladja meg a jogszabályban előírt határértéket, amit megfelelő előtisztítással kell biztosítani.
- (20) Beépítetlen területek beépítése esetén a felszíni vízelvezetést a beépítéssel egyidejűleg a megfelelő befogadóiig meg kell oldani.
- (21) A telek, építési terület csapadékvíz elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, valamint a közterületeken kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.
- (22) Csapadékvíz telken belül elszívárogtatható, ha ez a telek, valamint a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.
- (23) Telekről a csapadékvizet a közterületi nyílt vízelvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben, és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni az árok üzemeltetőjének előzetes engedélye alapján. Amennyiben a vízelvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének előzetes engedélye alapján történhet.
- (24) A külterületről érkező vízfolyásokat a városi bevezetésnél hordalékfogóval kell ellátni.
- (25) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen vízműgépház és gáznyomás szabályozó épületben, vagy épületbe foglalva helyezhető el. Transzformátor és áramátalakító csak építési telken, lehetőleg épületbe foglaltan helyezhető el.
- (26) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen a közmű-, a távközlési- és adatátviteli hálózatokat és létesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően, a korszerű technológiák felhasználásával kell elhelyezni, illetve kialakítani (közműalagutak, közműfolyosók vagy közműcsatornák megoldás).
- (27) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen a közmű-, távközlési- és adatátviteli hálózatok felújítása vagy telepítése esetén az ott található, meglévő, használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.
- (28) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi, házi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (29) Földgáz- és távhővezetéseket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (30) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (31) Közszolgálati, iparági hírközlési antennák, létesítmények csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhetőek el.

Zöldterületek

25. §

- (1) Zöldterület a „szabályozási terv”-en Z szabályozási jellel jelölt övezetek területei.
- (2) Közkert (**Zkk**) az övezet az 1 ha-nál kisebb felületű zöldterület.
- (3) Közpark (**Zkp**) az övezet a legalább 1 ha felületű zöldterület.
- (4) A szabályozási terv 1. § (1)-ében lehatárolt területén a zöldterület területfelhasználási egység övezetei:

ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Zkp	10 000	-	1	3,5	80
Zkk	<10 000	-	2	3,5	90

- (5) Az övezetek területére az OTÉK vonatkozó előírásait az e rendeletben szereplő kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- (6) Az övezetekben épület, – az övezetben megengedett rendeltetésű árusító pavilon kivételével, mely ablakon keresztül árul és 300 m-es körzetben rendelkezésre álló illemhely található – csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (7) A zöldterületen a pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, tornapálya stb.), valamint köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű stb.) helyezhetők el.
- (8) Az **Zkk** övezetben épület nem alakítható ki. Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 15 %-át boríthatja.
- (9) Az övezetekbe sorolt ingatlanokon megvalósítandó/felújítandó templom, kegyeleti hely esetén a beépítés mértékét és az építménymagasságot a sajátos kompozíciós szempontok figyelembevételével elvi engedélyben kell meghatározni.
- (10) A közparkok területén az épületek homlokzatain önálló, vagy homlokzatra, tetőre szerelt reklámhordozót, a meglévő vagy később kihelyezendő köztárgyakon reklámfelületet kialakítani, fényreklámot elhelyezni nem lehet. Ez alól kivétel a kiállítások, előadások alkalmával időszakosan kihelyezett reklám.
- (11) A közparkok területén új épületként csak nyilvános WC, értékvédelmi kerítés, valamint az SZT szerinti helyen közösségi célú, földszintes építmények helyezhetők el elvi engedély alapján.
- (12) A zöldterületek növényzettel fedett parkterülete nem csökkenthető, sőt, a burkolt felületek arányának csökkentéséről a készítendő kertépítészeti tervekben gondoskodni kell.
- (13) A zöldterületek zöldfelületére vonatkozó egyéb előírások a 39. §-ban találhatók.

Erdőterületek

26. §

- (1) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából az 1. § (1) szerinti területen:
- védelmi
 - egészségügyi-szociális-turisztikai
- övezet lehet.
- (2) Az erdőterületek övezetei:

ÖVEZET	TELEKALA- KÍTÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
	LEGKISEBB TERÜLET (M ²)	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)

Ev	-	-	-	-	-
Ee	100 000 (10 ha)	SZ	4,5	5	-

- (3) Védelmi célú erdőterület övezetében az OTÉK 32. §-a szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg. Az övezet területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is.
- (4) Egészségügyi-szociális-turisztikai erdőterület övezetén az erdőhöz kapcsolódó szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági területek

27. §

- (1) A mezőgazdasági területek területfelhasználási egységei az 1. § (1) szerinti területen:
- a) kertes mezőgazdasági terület.

Kertes mezőgazdasági területek

28. §

- (1) A kertes mezőgazdasági területek övezetei az 1. § (1)-ben lehatárolt területen:
- a) belterületi kertek.
- (2) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen lévő kertes mezőgazdasági területek övezetei:

ÖVEZET	TELEKALKITÁS	ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK			
		BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTETTSÉG (%)	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG (MAX.: M)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
Mk/b	1500	-	0	-	-

Vízgazdálkodási területek

29. §

- (1) Az állami kezelésű patak, tó, vízfolyás partételtől 6-6 m, az egyéb kezelésűek partételtől min. 3-3 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás stb.) egyéb célra hasznosítani, annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján, a mindenkor illetékes hatóság (rendeletalkotás időpontjában: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyével szabad.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

Alkalmazható beépítési módok

30. §

- (1) A telkek beépítésének módját az építési övezetek előírásai határozzák meg.
- (2) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen a telkek építési módja az OTÉK alapján, a TSZT-ben elfogadott előírányzatokat is figyelembe véve a következő lehet:
 - a) szabadonálló,
 - b) ikresen csatlakozó,
 - c) zárt sorú.
- (3) Zárt sorú beépítés lehet:
 - a) telekhatártól telekhatárig tartó, két tűzfalal csatlakozóan teljesen zárt,
 - b) hézagosan zárt sorú, amelynél legalább 3 m, vagy a szabályozási terven jelölt oldalkert tartásával tömör vagy áttört kerítés szakasszal és hézaggal megszakad a beépítés az építési helyen belül.

A beépítés zárt jellegű, melynél a közterületi telekhatáron térfal alakul ki, a beépülési hézag előtt homlokzatot formáló módon épített kapuépítmény, legalább 3,5 m-es magassággal tető jellegű felső lezárással létesül.

Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsó kert előírásai

31. §

- (1) A terv területén – az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – előkertet kialakítani csak a kialakult állapothoz történő igazodás érdekében lehet.
- (2) Az előkert mérete a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell legyen. Kialakult kertes utcaszakaszoknál a csatlakozó szomszédos 3-3 telek előkertmélysége a meghatározó.
- (3) A szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában az építési hely közterület felőli építési határvonala egyben kötelező építési vonal. Jellemzően előkert nélküli utcaszakaszokon a kötelező építés vonal a közterületi telekhatár.
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége
 - a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 m.
 - b) Zárt sorú beépítési mód esetén:
 - ba) Zárt sorú beépítésű saroktelken vagy hátsó kert irányú épületszárny esetén az oldalkert nem lehet kisebb sem az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság 1/3-ánál, sem az oldalkertre néző épületrész tényleges homlokzatmagasságának 1/3-ánál, de legalább 3 m kell, hogy legyen.
 - bb) Szomszédos telken álló épületek párhuzamos udvari szárnyainak homlokzatai közötti legkisebb távolság nem lehet kisebb sem az építési övezetre előírt

építménymagasság 2/3-ánál, sem a szembenéző homlokzatok közül a magasabb homlokzat tényleges magasságának 2/3-ánál.

bc) A ba) és bb) pontok előírásait együtt kell alkalmazni.

(5) A hátsókert mérete szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) nem lehet kisebb sem az övezetben meghatározott maximális építménymagasságnál, sem az épület, épületrész hátsókertre néző homlokzatának tényleges magasságánál, de legalább 6,0 m kell, hogy legyen.
- b) Hátsókert nélküli beépítés védett épület, illetve védett terület esetén, vagy a kialakult állapotnak megfelelően, az illeszkedés általános szabályainak figyelembevételével engedélyezhető.
- c) A Cifra hóstya, Tetemvár, Sánc területén **Lk**, **Lke**, **Vt** övezetekben:
 - ca) ha a telek közterületi határtól mért mélysége legfeljebb 25 m, az építési hely a hátsó telekhatárig érhet, a hátsókert mélysége 0 m,
 - cb) ha a telek mélysége 25-40 m közötti, akkor – SZT ellenkező rendelkezése hiányában – hátsókertként az övezetben meghatározott építménymagasság értéke tartandó meg.

(6) A terv területén 40 m feletti telekmélység esetén az építési hely mélysége a közterületi határtól mérten legfeljebb 35 m lehet. A 35 m mélységen túli telekterület hátsókertnek tekintendő.

A beépítettség meghatározása

32. §

- (1) Az övezetek beépítési jellemzőit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti határértéknél az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.
- (3) **Lk** jelű építési övezetben a beépíthetőség meghatározásánál az 500 m² feletti telekterület csak 50 %-os mértékig vehető figyelembe.
- (4) Meglévő, túlépített épületek a meglévő tömegben belül fejleszthetők (pl. tetőtér).

A terepszint alatti beépítés előírásai

33. §

- (1) A terepszint alatti új beépítés
 - a) szabadon álló vagy ikres beépítési mód esetén a felszín feletti beépítési mértékig létesíthető.
 - b) zárt sorú, vagy zárt jellegű beépítési mód esetén a felszín alatti beépítés mértéke az építési övezetben, illetve az övezetben megengedett beépítésnek legfeljebb 1,5-szerese lehet.
- (2) A felszín feletti beépítéssel összefüggő és a felszín alatti új beépítéstől független terepszint alatti új építmény is az építési helyen belül létesítendő, úgy, hogy az oldalkerti és a hátsókerti telekhatárok legfeljebb 3 m-ig közelíthetők meg. Az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, illetve rétegvíz elvezetését biztosítani kell.
- (3) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható.
- (4) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy:

- a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak terepszint alatt kialakított gépkocsitároló megközelítéséhez szükséges építmény kerüljön elhelyezésre.
- b) a hátsó telekhatártól mért 3 m-es sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon, amely előírástól eltérni ott szabad, ahol:
 - ba) a kialakult beépítés
 - bb) az illeszkedési szabályok alkalmazása
 nem teszi lehetővé az előírás érvényesítését.

A melléképítmények elhelyezésének előírásai

34. §

- (1) Állattartás céljára szolgáló építményt, melléképítményt csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad létesíteni.
- (2) A melléképítmények közül az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén – az építési telek elő- és oldalkertnek minősülő részén – belül:
 - a) növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
 - b) kemence, húsfüstölő
 - c) állatkifutó,
 - d) trágyatároló, komposztáló, továbbá
 - e) siló, valamint nem terepszint alatti és fedett kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló
 nem helyezhető el.
- (3) Az építési telek hátsókertnek minősülő részén – az övezeti előírások és az előírt védőtávolságok megtartásával, és egyéb rendelkezések hiányában – a (2) a) és b) pont alatti melléképítmények elhelyezhetők. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,5 m távolságra szabad elhelyezni.
- (4) 5 m³-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken belül létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcsatorna hálózattal, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással (korszerű szennyvíztisztító kisberendezés) biztosított. 10 m³-nél nagyobb térfogatú kerti tó vagy medence csak olyan területen létesíthető, ahol teljesülnek a teljes közművesítettség feltételei.
- (5) Országos, illetve helyi védelem alatt álló területeken, valamint Cifra hóstya, Tetemvár, Sánc területén szabadtéri kistó, kerti medence, fürdőmedence nem létesíthető.

Építmények elhelyezése közterületen

35. §

- (1) A közterületen elhelyezhető építmények számára telek alakítható.
 - a) A közutak építményei céljára építési területet,
 - b) egyéb építmények számára – kivételt képeznek a közterületen egyébként is elhelyezhető építmények – építési telket kell alakítani.
- (2) Nem kell építési telket kialakítani olyan építmények elhelyezése céljára, amelyek a nyomvonal jellegű építmények használatához kapcsolódnak, és azok építési területén belül helyezkednek el.
- (3) Közterületen elhelyezhető építmények:

- a) közterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,
 - b) köztárgyak (szobor, emlékmű, kút, utcabútor),
 - c) a megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és -közvetítést szolgáló létesítmények építményei (az üzemi jellegűek kivételével),
 - d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények (az önálló terület, illetve védőterületet igénylő építmények kivételével),
 - e) a közművek és műtárgyaik (a szabályzat keretei között),
 - f) a nyomvonal jellegű vezetékek a külön jogszabályok keretei között,
 - g) távközlés, telekommunikáció és informatika vezetékei (GSM és egyéb hírközlő-, hírtovábbító torony kivételével),
 - h) terepszint alatti építmény,
 - i) hulladékgyűjtők,
 - j) utcabútorok,
 - k) mobil árusító hely (a szabályzat keretei között),
 - l) közterületi terasz (a szabályzat keretei között),
 - m) reklámhordozók (a helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint),
 - n) pavilonok (a (4)-ben részletezett feltételekkel).
- (4) A területen pavilon jellegű építmény
- a) a vonatkozó jogszabály rendelkezésein túl, csak a határoló közterületekre kiterjedő közterület alakítási terv (KAT) alapján helyezhető el,
 - b) csak ideiglenes jelleggel (meghatározott időre szóló engedély alapján),
 - c) több pavilon jellegű építmény egymásmelletti elhelyezése esetén a pavilonok csak azonos építészeti kialakításúak lehetnek. A pavilonok között legalább 2 m közt kell kialakítani, de legfeljebb két pavilon helyezhető el utcaszakaszonként.
- (5) Az 1. § (1)-ben lehatárolt területen pavilon jellegű építmény a közterületen akkor helyezhető el, ha a határos építési övezet földszinti és a földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (6) Pavilon jellegű építmény legnagyobb szélessége nem haladhatja meg a 2,2 m-t, alapterülete pedig legfeljebb 6 m² lehet.
- (7) A pavilonok tömör – át nem látszó vagy takart – homlokzatfelületei nem haladhatják meg a homlokzat 1/3-át.
- (8) Pavilon csak abban az esetben helyezhető el, ha:
- a) az utca szélessége legalább 14 m,
 - b) a járda teljes szélessége legalább 5 m,
 - c) a visszamaradó összefüggően kialakított gyalogos sáv szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 3 m.
- (9) Pavilonok gyalogos utcában csak abban az esetben helyezhetők el, ha:
- a) az utca és a járda kiemelt szegély nélkül kerültek kialakításra, és
 - b) a visszamaradó, összefüggően kialakított gyalogos sáv szélessége – biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – összesen legalább 5 m.
- (10) Vendéglátó terasz közterületen, vagy közterület céljára átadott magánterületen csak környezetalakítási terv alapján, és abban az esetben létesíthető, ha:
- a) a visszamaradó összefüggően kialakított gyalogos sáv szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – legalább 3 m,

- b) a terasz legfeljebb 3 m széles. Oldalról 1,0 m-nél nem magasabb növényzettel vagy növényzettel kombinált szerkezettel, továbbá felülről mobilárnyékoló szerkezettel határolható le.
- c) Vendéglátó terasz szomszédos, vagy más épület elé csak akkor telepíthető, ha
 - ca) az érintett épületek földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított,
 - cb) az ingatlan tulajdonosa ehhez hozzájárulását adja,
 - cc) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (11) Az 1. § (1) által lehatárolt terület közterületén, közterületeken új önálló üzemanyagtöltő állomás és gyorsétterem nem helyezhető el.
- (12) Önálló távközlési építmény (antenna, beleértve GSM tornyot is) nem helyezhető el. Az építmény más építményhez rögzítésére építési engedély csak elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel adható.
- (13) Átfeszítés, illetve épületre kihelyezett transzparens, továbbá árusító illetve bemutató asztal, állvány, csak idegenforgalmi, tudományos és kulturális, illetve nemzeti eseményekhez kötötten, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki, a városképi szempontok érvényesítésével.
- (14) Sátor, ponyva közterületen csak engedélyezett közterületi rendezvényekhez, ideiglenes jelleggel, meghatározott időre állítható fel.

Gépjárművek elhelyezése

36. §

- (1) Az 1. § (1) által lehatárolt területen az új funkcionális egységekhez és a meglévők bővítéséhez tartozó gépkocsik elhelyezéséről telken belül, terepszint alatti garázsban és/vagy az épületek tömegén belül, illetve az övezetek részletes előírásai alapján kell gondoskodni.
- (2) A terv területén az előírások szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől eltérni (pl.: csökkenés, megváltás stb.) a helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírtaknak megfelelően lehet.
- (3) Közterületi telekhatáron, illetve az előkertben sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.
- (4) Sorgarázs építése kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken történhet, azonos időben megvalósított, egységes építészeti karaktert tükröző formában.
- (5) Közterületi telekhatáron kialakított garázs, támfalgarázs, kapubehajtó összes hossza legfeljebb 6,0 m lehet.
- (6) Parkolóház településközpont vegyes, központi vegyes, kereskedelmi szolgáltató gazdasági és egyéb ipari szolgáltató gazdasági övezetek területén építhető.
- (7) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet építési engedélyezési terv mellékleteként kidolgozott kertépítészeti tervben meghatározott feltételekkel és módon kell kialakítani.
- (8) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

Kerítés, támfal létesítése, terepalakítás

37. §

- (1) Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a két főépület között homlokzat jellegű kerítést kell építeni, melynek magassága min. 2,20 m, max. 3,20 m legyen. A kerítésen legfeljebb egy 3,0 m-es behajtót (vagy garázsbejáratot) és egy személybejáratot lehet létesíteni. A kerítés anyaga kő vagy téglalap legyen.
- (2) Zárt sorú beépítésű övezetekben – ha a szabályozás másképp nem rendelkezik – a szabályozási vonalon kötelező a tömör, homlokzatszerű kerítés építése ott, ahol az épületek előkertes beépítéssel az utcavonaltól hátrébb épültek, a zárt sorú utcakép visszaállítása érdekében. A Kerítés méretére, anyagára, a bejáratokra vonatkozó előírások megegyeznek az (1)-ben rögzítettekkel.
- (3) Ikres, illetve szabadon álló beépítési mód esetében, ha
 - a) a beépítés előkert nélküli, a tömbben kialakult módon, tömör-, illetve áttört kerítés is létesíthető,
 - b) a beépítés előkertes, a közterületi határon áttört kerítés építendő, max. 2,20 m magassággal, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal. (Áttörtnek az a kerítés minősül, mely a belátást a kerítés síkjára állított merőleges, vagy 45°-os szögből legfeljebb a lábazaton felüli kerítés felületének 50%-át takarja).
- (4) Utcakertes területeken az utcakertek legfeljebb nyírt sövénnel választhatók le, kerítés építése nem engedélyezhető.
- (5) Lakó- és vegyes területen lévő telkeken belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,50 m magas, áttört, lábazat nélküli kerítéssel vagy sövénnel szabad leválasztani.
- (6) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és a kerítés együttes magassága – az eredeti terepszinttől mérve – nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 1,0 m-rel növelt értékét.
- (7) Az épületek terepszintre való illesztésekor tilos a természetes terepszint +/- 1 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.
- (8) Támfal legfeljebb 3 m magas egységenként, az egységek között legalább 1 m széles növénybeültetésre alkalmas sávval, köburkolattal építhető.
- (9) Az erózió elleni védelem és a tájkarakter megőrzése érdekében új részsík legfeljebb 1:1 arányú meredekséggel alakíthatók ki.
- (10) A 10 %-ot meghaladó lejtésű területeken az építési tervdokumentációhoz kert-, és tereprendezési tervet is csatolni kell.

Közműhálózatok és létesítményeik

38. §

- (1) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás, a villamosenergia ellátás, valamint jelen szabályzat beépítésre nem szánt területre vonatkozó szennyvízelvezetési és felszíni vízrendezési előírásai megfelelően biztosíthatók.

Vízvezetés

- (2) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható. (A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a 26/2005. (V. 28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint kell biztosítani.)
- (4) Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az $500 \text{ m}^3/\text{év}$ mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezheti a kút létesítését. Minden egyéb esetben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az engedélyező hatóság.)
- (5) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózattal kell a vízvezetést megoldani.
- (6) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezett helyi medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (7) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén, az összegyűjtött szennyvíz tisztítótelepre történő szállításának biztosításával adható.
- (8) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, átmenetileg (és ezt rögzíteni kell az építési engedélyben is) a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzöttén- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség meghatároz. (amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m^3 -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)

- (9) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (10) A tisztítótelep védőtávolság igénye 500 m. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható. A védőtávolság igény lecsökkentését csak az illetékes hatóságok engedélyezhetik, ha az ahhoz szükséges előírásait teljesítik. A tisztítótelep jelenleg érvényes védőtávolságán belülre tervezett, a megengedetektől eltérő területfejlesztés engedélyezésének feltétele a tisztítótelep védőtávolság csökkentésének a tényleges megtörténte.
- (11) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyre a szennyvíztisztító telep védőtávolságán belülre vonatkozó területhasznosítási korlátozások vonatkoznak.
- (12) Az állami kezelésű patak, tó, vízfolyás partételtől 6-6 m, az egyéb kezelésű vízfolyások partételtől minimum 3-3 m szélességű sáv hagyandó szabadon karbantartás számára. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmijoggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (13) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani, annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével szabad.
- (14) A csapadékvíz elvezetésére, a készítendő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:
- a) Elválasztott rendszerű zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglevő nyílt árkos felszíni vízvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a készítendő szakági tanulmánytervben kijelölt helyen lehet.)
 - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a készítendő szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (15) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportározó létesítésének megvalósítását követően adható csak ki a használatba vételi engedély.)
- (17) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti koci behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-

visszaduzzasztást ne okozzon, a vízzsállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy átereszt létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve!). Az átereszt szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és maximum 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. 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.

- (18) Nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében.

Villamosenergia ellátás

- (19) Új villamosenergia ingatlan bekötést már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad engedélyezni ott is, ahol a közhálózat földfeletti kivitelezésű.
- (20) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (21) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
- (22) Új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglevő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (23) A szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor a meglevő, föld feletti vezetéket föld alá kell helyezni az útépítés kapcsolt beruházásaként.
- (24) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint a közparkok, közkertek kivételével beépítésre nem szánt területeken, továbbá a beépítésre szánt üdülő övezetekben a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, de az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a elektronikus hírközlési szabadvezetéket, kábelt közös egyoldali oszlopsorra kell helyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. A már meglevő közparkok és közkertek rekonstrukciója során a légkábeleket földalattira kell cserélni.

Földgáz és távhőellátás

- (25) Középnymású földgázellátású területen telkenként egyedi, házi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (26) Földgáz és távhővezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (27) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Elektronikus hírközlés

- (28) Beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglevő rekonstrukcióját engedélyezni csak földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti elektronikus hírközlés vezetéke a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban az utca burkolásáig maradhat fenn oly módon, hogy az utca

fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékot közös oszlopsoron kell vezetni.

- (29) Meglévő közparkok és közkertek kivételével a beépítésre nem szánt területen a vezetékes hírközlési hálózatok földfeletti vezetése megmaradhat, de az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékot, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékot, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A már meglévő közparkok és közkertek rekonstrukciója során a légkábeleket földalattira kell cserélni.
- (30) Közzolgálati, iparági hírközlési antennákat, létesítményeket csak az Önkormányzattal történő egyeztetést követően helyezhető el.

IV. FEJEZET

A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁNAK ÉS VÉDELME NEK SZABÁLYAI

Zöldfelületek

39. §

- (1) A biológiai aktivitás érték egyensúlya új beépítésre szánt terület esetén biztosítandó.
- (2) Kertépítészeti engedélyezési terv készítése szükséges
 - a) a zöldterületi övezetek (**Zkp**, **Zkk**),
 - b) a lakó, a vegyes, a különleges és a közúti területfelhasználási egységeken belüli közkerti és közterületi övezetek (**Ln/kk**, **Lk/kk**, **Lke/kk**, **Vt/kk**, **Vk/kk**, **Kpi/kk**, **KöU/kk**, **Ln/kt**, **Lk/kt**),
 - c) temetők (**Kte**)esetében.
- (3) Kertépítészeti munkarész készítése szükséges az építési engedélyezési tervhez
 - a) a településközpont vegyes (**Vt**), a központi vegyes (**Vk**), a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (**Gksz**) és az egyéb ipari, szolgáltató gazdasági (**Gipsz**) területfelhasználási egységek valamennyi építési övezetében,
 - b) különleges; sport- és szabadidő eltöltését szolgáló (**Ksp**), a Vár (**Kv**) és a fürdőközpont, fürdőnegyed (**Kfn**) különleges területfelhasználási egységeken belül az összes építési övezetben,
 - c) a nagyvárosias lakóterület (**Ln**) területfelhasználási egységen belül az **Ln/ksz/sz1**, **Ln/ksz/sz2**, **Ln/ksz/sz3** építési övezetekben,
 - d) a kisvárosias lakóterület – **LkI**, **LkII**, **LkIII** – területfelhasználási egység építési övezeteiben az úszótelkes építési övezeteket kivéve,
 - e) a kertvárosias lakóterület (**Lke**) területfelhasználási egység építési övezeteiben
 - ea) az elő- és oldalkertre vonatkozóan minden esetben, amennyiben az övezet előírja annak létesítését,
 - eb) a hátsó kert esetében a fő épület mögötti minimum 20 m-es sávra vonatkozóan.
- (4) Kertépítészeti engedélyezési terv és engedélyezési terv kertépítészeti tervének elbírálásakor az építésügyi hatóság különösen a következőkre van figyelemmel:
 - a) a meglévő növényzet jellege és állapota megítélhető legyen, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsmérőjű faállomány;
 - b) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása ellenőrizhető legyen, különösen
 - ba) a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága,
 - bb) a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyepter.);
 - c) intenzív fenntartás esetén biztosítottak legyenek az ahhoz szükséges műszaki megoldások (pl.: alkalmazott öntöző rendszer).

- (5) Kertépítészeti engedélyezési terv és engedélyezési terv kertépítészeti tervének legalább kertrendezési tervet (léptéke M= 1:200), tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek mindenképpen tartalmaznia kell:
- a meglévő növényzetre vonatkozó információkat (meg kell jelölni a faj (fajta) megnevezését és az állapot minősítését);
 - a kertrendezési terven fel kell tüntetni a telepítendő növényzetet, meg kell nevezni (állomány jelleggel) a tervezett növényzetet és a telepítés módját, idejét; a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsmérőjű faállományt;
 - a kertrendezési terven fel kell tüntetni és meg kell határozni a tervezett gyalogos, gépjármű és egyéb térburkolatok elhelyezkedését és minőségét; fel kell tüntetni és meg kell határozni a kültéri berendezési tárgyakat (pl. utcabútorozás, térvilágítás stb.);
 - intenzív fenntartás esetén (pl.: tetőkert) a kertépítészeti tervnek tartalmazni kell az öntözés kiépítésének tervét is;
 - a műszaki leírásnak mindenképpen tartalmaznia kell azokat a területi kimutatásokat, amelyek alapján megítélhető, hogy az adott övezet zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások teljesülnek.
- (6) A **Zkp, Zkk, Ln/kk, Lk/kk, Lke/kk, Vt/kk, Vk/kk, Kpi/kk, KöU/kk**, övezetek zöldfelületére vonatkozó előírások:
- Az övezetek kialakítása, növénytelepítés során 50 %-ban honos, az ökológiai adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazandók.
 - Az övezetek zöldfelülettel borított területének legalább 1/2-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyep szint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - Az övezetek zöldfelületein elhelyezhető:
 - a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely stb.),
 - köztárgy, utcabútor, pergola, térrács, egyéb kertépítészeti architektúra,
 - gyermekjátszótér – kivéve a **Kpi/kk, KöU/kk** övezeteket.
 - Az övezetek zöldfelületeinek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
 - Az övezetekben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet felújítást, építést, növénytelepítést, burkolást végezni.
 - A közterület alá nyúló pincék feletti közterületek nem idegeníthetők el, kizárólagos használatba nem adhatók, a történetileg kialakult és védendő területhasználat, településképp megóvása, valamint a jelenleg összefüggő terület biztonságos geotechnikai állapotának fenntarthatósága, ellenőrizhetősége érdekében.
 - Az alapincézett közterületek az erózió csökkentése érdekében füvesítendőek.
 - Kpi/kk** övezetben a kerti építmények közül – csak talajmechanikai és geológiai szakvéleményt követően – csak pergola, szökőkút, támfal építhető.
 - Az övezetekben a meghatározott zöldfelületi mérték biztosításának igazolására az építési engedélyezési terv mellékleteként ki kell térni a zöldfelület telken belüli helyének, kialakításának módjára. 15%-ot meghaladó tereplejtés esetén legalább 2 terepmetszettel kell igazolni a beépítés terepre ültetését. Az építési engedély kikötése alapján a zöldfelületet a beruházással egyidőben, a használatba vételig meg kell valósítani.

- j) Az utak, sétányok menti jellegzetes, idős fasorokat látványértékük miatt meg kell őrizni, folyamatos rekonstrukciójukról tervszerűen gondoskodni kell.
 - k) A fenntartás során, ill. természetes úton keletkezett növényi hulladék részére tároló, terület nem jelölhető ki.
- (7) A **KöU/kk** övezeten kívüli közlekedési zöldfelületre (gyalogos, valamint a közlekedési területen létesülő növényzettel fedett terelő- és parkoló szigetek, járdaszigetek), és az **Ln/kt, Lk/kt** övezetekre vonatkozó előírások:
- a) A közlekedési zöldfelületen és az **Ln/kt, Lk/kt** övezetekben közlekedési táblán kívül csak kertépítészeti tárgyak, illetve kertépítészeti architektúra elemei helyezhetők el.
 - a) A közlekedési zöldfelületen és az **Ln/kt, Lk/kt** övezetekben minimum 2 szintes növényállományt kell megvalósítani.
 - b) A közlekedési utak menti fasorok telepítésére honos fajokból álló, fajtaszelekcióval válogatott fajokot lehet alkalmazni. A fák telepítési távolsága minimum 6 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.
 - c) A település útjai mentén legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közművek elhelyezkedésétől függően. Ettől eltekinteni csak a 6 m-nél keskenyebb utcák esetében lehet. Útfelújítás esetében a közművek áthelyezésével biztosítani kell a fasor telepítésének helyét. A fasorok védelméről, megtartásáról, telepítéséről rendelkezik az SZT az 1. § belül, amit KAT készítésekor is figyelembe kell venni.
 - d) Új parkoló létesítésekor a meglévő, 20 cm törzskörméretet 1 m magasságban elérő fa védelméről gondoskodni kell. A parkoló fásításához a meglévő fa beszámítható.
 - e) Építmény csak a közterületi funkcióval összhangban létesíthető.
 - f) Csak közterület alakítási terv alapján lehet új parkolót, felújítást, építést, növénytelepítést, térburkolást végezni.
 - g) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetéséről gondoskodni kell a (9) szerint.
- (8) Építési övezetek telkeinek zöldfelületére vonatkozó előírások:
- a) Az előkertnek a közterület felőli 5 m-es sávjában az alábbi építmények helyezhetők el:
 - aa) kerti építmény,
 - ab) terepszint alatti személygépjármű-tároló,
 - ac) terepszint alatti háztartási tüzelőolaj-tároló,
 - ad) közmű-becsatlakozás építménye,
 - ae) közműpótló építmény szennyvízülepítő, szennyvízsztorkasztó kivételével,
 - af) a kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló,
 - ag) trafóház, ha a trafó más ingatlanok ellátását is szolgálja,
 - ah) a kerítéssel egybeépített trafóház, ha a meglévő, illetve tervezett kerítés helyi építészeti értékvédelmi szempontból azt lehetővé teszi.
 - b) Az építési telkek zöldfelületén a melléképítmények közül:
 - ba) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - bb) hulladéktartály-tároló,
 - bc) kerti építmény,
 - bd) kerti víz- és fürdőmedence,
 - be) napkollektor,

- bf) kerti épített tűzrakóhely,
 - bg) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - bh) folyadék- és gáztároló,
 - bi) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - bj) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop
helyezhető el. Ezen építmények elhelyezése bármely védelem alá eső területen az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehet.
 - c) Az övezetekben a meghatározott zöldfelületi mérték biztosításának igazolására az építési engedélyezési terv mellékleteként ki kell térni a zöldfelület telken belüli helyének, kialakításának módjára. 15%-ot meghaladó tereplejtés esetén legalább 2 terepmetszettel kell igazolni a beépítés terepre ültetését. Az építési engedély kikötése alapján a zöldfelületet a beruházással egyidőben, a használatba vételig meg kell valósítani.
 - d) A sport és a lakótelek közös telekhatára mentén cserje és lombkorona szintű védő zöldsáv telepítendő, legalább 7,5 m szélességben.
 - e) A **Ksp** övezetben a zöldfelület számításába csak a füves sportpályák számíthatók be 100 %-os mértékben.
 - f) Az **Fn** övezetben a „reuma kórház” bővítéséhez kapcsolódóan, a telekalakítással létrejövő telek strandfürdővel közvetlenül határos oldalain intenzív növénytelepítés – cserje és lombkoronaszint, legalább 5 m szélességben – alakítandó ki a környezeti hatások mérséklése érdekében.
- (9) Növényalkalmazásra, fakivágásra és fapótlásra vonatkozó előírások
- a) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényzetet kell telepíteni. Az utcák egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé. Ahol a szabályozási terv két oldali fasor telepítését írja elő, ott az út mindkét oldalán gondoskodni kell annak kialakításáról.
 - b) A közterületi szegélynél létesítendő parkolóhelyekhez védő fasor kialakításáról kell gondoskodni, amennyiben ennek műszaki lehetőségei adóttak.
 - c) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben lehet.
 - d) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról törzsátmérő-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetett növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
 - e) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.
 - f) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
 - g) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – lehetőleg – az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.
 - h) 4 gépjárműállásnál nagyobb parkolók építése kizárólag fásítva, 2 gépjármű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhető.

- i) Bálványfa (*Ailanthus altissima*) kivágása a közigazgatási területen bárhol engedélyezhető. Pótlása azonban honos fajokkal kötelező.

A levegő védelme

40. §

- (1) Levegőterhelést okozó tevékenységek folytatása, létesítmények elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban (1. sz. függelék 1. pont), illetve az illetékes hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket (1. sz. függelék 2. pont) teljesíteni tudja.
- (2) A közigazgatási terület – a (3)-ben felsorolt területeket kivéve – az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zóna-csoportokba tartozik (1. sz. függelék 3. pont):
- kéndioxid: F,
 - nitrogéndioxid: D,
 - szénmonoxid: F,
 - szilárd (PM10): D,
 - benzol: F,
 - talajközeli ózon: O-I
 - PM10 Arzén: D
 - PM10 Kadmium: F
 - PM10 Nikkel: F
 - PM10 Ólom: F
 - PM10 Benz(a)pirén: B¹.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny (1. sz. függelék 4. pont) terület:
- a) Az Érsekkert helyi természetvédelmi védettség alatt álló területe.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység (1. sz. függelék 5. pont) kizárólag a gazdasági területeken, kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.
- (5) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása stb.) folytathatók.
- (6) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag gazdasági területeken vagy hulladékok kezelésére szolgáló különleges terület övezeteiben folytathatók, ha megfelelő technológia alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező

¹ B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a túréshatárt is meghaladja

C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a túréshatár között van

D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el

O-I: ???

anyagok, ill. a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható. A lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

- (7) Az allergén növényalkalmazást kerülni kell. (Az allergén növényfajok listáját a 10. sz. függelék tartalmazza)

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

41. §

- (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 (1. sz. függelék 6. pont). A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban (1. sz. függelék 7. pont) előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.
- (2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsonna-hálózatba vezetése biztosítható.
- (3) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsonnába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsonnába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok (1. sz. függelék 8. pont) előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) A település talaj- és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (6) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos vagy állandó vízfolyásra való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket azonnal meg kell szüntetni.
- (7) 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.
- (8) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők.
- (9) A gazdasági területeken a parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék- és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.
- (10) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
 - a) az összegyűjtött csapadékvizek, tisztított szennyvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó hatályos jogszabály szerinti előírásoknak (1. sz. függelék 9. pont) megfelel.
 - b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500 m-en belül nem folytatható (1. sz. függelék 10. pont).

- c) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligeterdők, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (12) A vízbázisok védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterületen belül előírt területhasznosítási korlátozást érvényesíteni kell.
- (13) A hidrogeológiai védőterület vízügyi határozati javaslattal való kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a Korm rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

A termőföld védelme

42. §

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén- stb. záró) aljzaton végezhetők.
- (2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) 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, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (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 és rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. A szomszéd telkekre csapadékvíz nem vezethető.
- (6) Egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
- (7) A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.
- (8) Támfal építése esetén a támfallépcső magassága a 1,5 m-t nem haladhatja meg. A támfallépcsők között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
- (9) A Szabályozási terven jelölt, még nem beépített „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területek” beépítésre szánt területként csak akkor vehetők igénybe, ha a talajmozgás veszélyének elhárítása és a biztonságos építkezés feltételeinek megteremtése

mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvéleményben meghatározott módon, az illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint megtörtént.

- (10) A Szabályozási terven jelölt, már jellemzően beépült „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területeken” épületeket, építményeket elhelyezni, bővíteni, felújítani, illetve megszüntetni kizárólag talajmechanikai szakvélemény alapján készített, az illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint lehet.

Hulladékkezelés

43. §

- (1) A keletkező települési szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt térben, vagy zárt gyűjtőedényben tárolható. A keletkező hulladékok kizárólag a hatályos jogszabályi feltételeknek megfelelő hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) A nem veszélyes ipari hulladékok elhelyezéséről vagy feldolgozásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodnia.
- (3) Lakó-, üdülő- és vegyes területen veszélyes hulladékot (1. sz. függelék 11. pont) eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.).
- (4) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban (1. sz. függelék 12. pont) előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (5) A veszélyes hulladékok lerakó-, vagy ártalmatlanító helyre szállításáról, és ártalmatlanításáról érvényes környezetvédelmi hatósági engedéllyel rendelkező szakvállalkozó bevonásával a hulladék előállítójának kell gondoskodnia (1. sz. függelék 13. pont).

Környezeti zaj- és rezgésvédelem

44. §

- (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 (1. sz. függelék 14. pont) meghatározott, illetve az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban (1. sz. függelék 15. pont) meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.
- (4) 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, illetve helyiségek (pl. iroda, kollégium, oktatási intézmény stb.) kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri

zajterhelési határértékek (1. sz. függelék 16. pont) teljesülnek. Ennek igazolására az engedélyezési tervnek akusztikai munkarészt – mely a védelem módját meghatározza – kell tartalmaznia.

- (5) Eger MJV beépítésre szánt területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba (1. sz. függelék 17. pont) tartoznak:
- a) 1. zajvédelmi kategóriába – üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része –: a **Zkp, Zkk, Ksp, Kt, Kv** övezetekbe sorolt területek,
 - b) 2. zajvédelmi kategóriába – kisvárosias, kertvárosias, telepszerű beépítésű területek –: a **LkI, LkII, LkIII, Lke** övezetekbe sorolt területek,
 - c) 3. zajvédelmi kategóriába – nagyvárosias lakóterület, vegyes területek –: a **Ln, Vt, Vk** övezetekbe sorolt területek,
 - d) 4. zajvédelmi kategóriába – gazdasági terület, különleges terület –: a **Gipsz, Gksz, Kfn és Kh, Kpi** övezetekbe sorolt területek.

Egyéb környezetvédelmi előírások

45. §

- (1) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglevő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás, a villamosenergia ellátás, valamint jelen szabályzat beépítésre nem szánt területre vonatkozó szennyvízelvezetési és felszíni vízrendezési előírásai megfelelően biztosíthatók.
- (2) Közterületről feltáruló rendezetlen, kedvezőtlen látvány eltakarása érdekében a közterület felől a látványt takaró kerítés, vagy többszintű növényzet létesítendő.
- (3) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek (1. sz. függelék 18. pont) kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.
- (4) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül, a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

Táj- és természetvédelem

46. §

- (1) A védett természeti területeken a telkek kialakításakor, épületek, építmények elhelyezésekor, a területen folytatható tevékenységek, a gazdálkodás mikéntje és a terület látogathatósága, kutatása tekintetében a védetté nyilvánítási rendeletek (5. sz. függelék), továbbá jelen rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (2) A közigazgatási területen található természetközeli élőhelyek megóvását – különös tekintettel a védett természeti területekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli erdő- és gyepterületekre, vizes élőhelyekre –, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai- és zöldfolyosók megtartását biztosítani kell.
- (3) Az Eger-patak belterületi szakaszán a zöldfolyosó biztosítása érdekében, a meder revitalizációja szükséges. A revitalizáció során parti medersétány alakítandó ki.

- (4) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek a szabályozási tervlapokon jelölt, ill. az 5. számú függelékben felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.
- (5) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő új utak környezetbe illesztéséről növénytelepítéssel is gondoskodni kell.
- (6) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

Régészeti területek védelme

47. §

- (1) Az 1. § (1) által lehatárolt területen lévő védett, régészeti területek lehatárolását a SZT tájékoztató elemként feltünteti.
- (2) A régészetileg védett területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, általában bármely létesítményt elhelyezni és mindennemű építési munkát végezni csak a mindenkori illetékes hatóság (rendeletalkotás időpontjában: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) – mint szakhatóság – által előírt módon, és előzetes hozzájárulásával szabad.
- (3) A régészeti védelem alatt álló, a régészeti lelőhelyként nyilvántartott és egyéb területeken a védelem az alábbiak szerint biztosítandó:
 - a) A védelem alatt álló régészeti területen földmunka csak a mindenkori illetékes hatóság (rendeletalkotás időpontjában: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) szakhatósági engedélyével végezhető.
 - b) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.
 - c) Az egyéb területeken, ha a terepszint alatti munkavégzések során régészeti lelet kerül elő, azt haladéktalanul jelenteni szükséges a mindenkori illetékes hatóságnak (rendeletalkotás időpontjában: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal), valamint a Dobó István Vármúzeumnak, hogy az a régészeti leletmentést elvégezhesse.
 - d) Régészetileg védett területen engedélyezett valamennyi munkáról értesíteni kell a Dobó István Vármúzeumot.
- (4) Földmunkával együtt járó fejlesztés, illetve telekalakítás esetén a beruházás megkezdése előtt, illetve a telekalakítási eljárás során a változtatással érintett területre örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni.

Az országos jelentőségű értékek védelme

48. §

- (1) Az 1. § (1) által lehatárolt terület országos védettséget élvező művi értékeit az SZT tájékoztató elemként tünteti fel.
- (2) Az országos védelem kiterjed:
 - a) műemlékekre,
 - b) műemléki területekre („Műemléki Jelentőségű Terület” és „Műemléki Környezet”),
 - c) történelmi kertekre.

- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló és védelemre javasolt építmények jegyzékét a 3.-as számú függelék tartalmazza.
- (4) A Műemléki Jelentőségű Terület (MJT), illetve a Műemléki Környezet (MK) területén (a továbbiakban: védett területen) területet felhasználni, építési telket, területet kialakítani és beépíteni, általában bármely létesítményt elhelyezni és mindennemű építési munkát végezni csak az illetékes műemlékvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján szabad.
- (5) Védett területen új építési telket kialakítani, és azon építményt elhelyezni az illetékes műemlékvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján, a létesítményt környezetével (legalább a csatlakozó két-két épülettel) együtt bemutató utcakép figyelembevételével szabad.
- (6) Védett területen egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület létesítése esetén a történeti építési vonalakra utalni kell (pl.: homlokzatképzés, tömegtagolás, elhelyezés stb.).
- (7) Védett területen, a település helyi karakterének kialakítása, a hagyományőrző arcualatteremtés érdekében, a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, meglévő épületek, építmények részleges homlokzati felújítása nem megengedett.
- (8) Védett területen, a kialakult beépítéshez történő illeszkedés érdekében, az építési hatóság az engedélyezési eljárás során elrendelheti:
 - a) az épület építéstörténeti kutatását,
 - b) az épületen lévő nyílások megszüntetését, átalakítását, kibontását,
 - c) üzletek kirakatszekrényének, kapuzatának megszüntetését vagy visszaállítását,
 - d) az épületen található művészeti értékű részletek szakszerű, szakértő általi felújítását,
 - e) az épületnek homlokzati burkolását, színminták szerinti színezését,
 - f) bontás esetén az épületről fotódokumentáció készítését.

A helyi jelentőségű értékek védelme

49. §

- (1) Az építészeti és természeti értékek helyi védelméről a 31/2007 (VIII. 31.) sz. önk. rendelet gondoskodik.
- (2) A helyi védelem kiterjed:
 - a) épületek, építmények teljes tömegére,
 - b) épületek, építmények részértékeire, valamint
 - c) területekre („helyi értékvédelmi terület”).
- (3) A település helyi védelem alatt álló és védelemre javasolt építményeit az 3. sz. függelék tartalmazza.
- (4) A SZT-n lehatárolt „településszerkezeti jelentőségű terület” tömb és telekszerkezete, közterület-struktúrája megőrzendő. Ezért a szabályzat által meghatározott területen a közterület szélességeit csak a szabályozási terven rögzített mértékben lehet megváltoztatni, a kialakult telekszerkezetbe beavatkozni egyéb módon nem lehet.
- (5) A szabályzat által érintett területen a meglévő épületek, épület-csoportok megtartását szorgalmazni kell. Új épületek elhelyezésénél, a meglévő épületek átalakításánál, bővítésénél a történeti (kialakult) beépítési vonalat kell követni. Új építmény(rész) építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell meghatározni (kialakítani):
 - a) az építménymagasságot,

- b) a tető hajlásszögét,
 - c) a tetőgerinc irányát,
 - d) a nyílászárók méretét és formáját,
 - e) a kerítést,
 - f) az alkalmazott építőanyagokat, és
 - g) az építmények színezését.
- (6) Az értékvédelem alatt álló területeken az épület(ek) közterületről látható földszinti és első emeleti homlokzatainak részleges homlokzat-felújítása és átszínezése nem megengedett.
- (7) Meglévő, védett épület földszinti (indokolt esetben első emeleti) homlokzatán portál vagy kirakatszekrény, postaláda, bankautomata stb. csak az épület teljes földszinti (és emeleti) felületét figyelembe vevő, az érintett homlokzat tagolásához, építészeti megoldásaihoz igazodó formában engedélyezhető.
- (8) Helyi értékvédelem alatt álló épület, illetve terület esetében az építési engedélyezésre benyújtott tervet az Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti–Műszaki Tervtanácsával véleményeztetni kell.

A városkép védelme

50. §

- (1) Az illetékes Építésügyi Hatóság a városkép védelme és a városképi illeszkedés, továbbá a meglévő vagy telepítendő növényzet (fasor) helybiztosítása érdekében – az építési engedélyezési eljárás keretében, szakhatóságok bevonásával – meghatározhatja, vagy korlátozhatja:
- a) a tetők, magastetők, tetőfelépítmények kialakítását,
 - b) a portál(ok) kialakítását, az eredeti, illetve a környezetben kialakult arculat megőrzése érdekében,
 - c) a homlokzatképzést,
 - d) konzol, közterület fölé nyúló épületrész (épületkiugrás, zárt erkély, előtető, árkád) méreteit, a szokásos, illetve a környezetben kialakult jellegzetességének figyelembevételével,
 - e) a cégér, cégtábla, cégfelirat, reklám kialakítását, illetve
 - f) az alkalmazható anyagokat, és az építmények homlokzatán, tetőzetén alkalmazható színeket.
- (2) A rálátásban érvényesülő látványhoz és környezethez való illeszkedést minden építési övezet és övezet területén igazolni kell, legalább a két szomszédos épület engedélyezési tervekben történő feltüntetésével.
- (3) Az 1. § (1) által lehatárolt területen a terület karakterének védelme érdekében bármely, a meglévő épületek külső megjelenését érintő beavatkozás csak az épületek eredeti terveinek figyelembe vételével végezhető el.
- (4) A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formá(ka)t kell alkalmazni, a jellemző helyi karakter figyelembe vételével.
- (5) A közterületről látható, homlokzaton (tetőzetén) is megjelenő, több szintben elhelyezett tetőablak nem engedélyezhető.
- (6) A közterületről látható tetőzetén csak a tető síkjában elhelyezett tetőablak alkalmazható.
- (7) Az épületek színezésekor csak olyan színárnyalatok használhatók, amelyek illeszkednek a hagyományos helyi karakterhez.

- (8) Zárt sorú beépítési módú területeken az épületek legalább földszinti és első emeleti homlokzati szakaszait – az épület homlokzattagolását, tagozatait figyelembe véve – együtt kezelve kell felújítani, illetve színezni. Ebben az esetben az épület részleges felújításának (színezésének) engedélyezését a városkép kedvezőbb alakítása érdekében feltételekhez (átalakítási, bontási munkák elvégzéséhez) lehet kötni.
- (9) Épület közterületről látható homlokzatán lévő nyílászárók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglévő nyílászárók eredetivel megegyező formái, osztásai, színei alkalmazhatók.
- (10) A tervezett épületek homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsolószekrény és csatlakozó doboz helyét – a kezelhetőség biztosításával – az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.
- (11) Az épületek utcai homlokzatára bármilyen berendezés (klímaberendezés, antenna) elhelyezése tilos. Klímaberendezésből a cseppvizet zárt rendszerben kell elvezetni.
- (12) A közterületről látható homlokzatokon (tetőzeteken), vagy azok előtt, szabad vagy védőcsőben vezetett kábel (védődoboz) nem helyezhető el. A homlokzatok felújítása esetén ezek megszüntetése kötelező.
- (13) Cégér, cégfelirat, cégtábla – épületen, épületrészen – csak az épület építészeti megjelenéséhez illeszkedően a teljes homlokzat felületre készített tervben igazoltan helyezhető el.
- (14) A meglévő épületeken közterületről látható homlokzaton ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve építési tagozat által takartan helyezhető el, és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell. A kondenzvíz közterületre vagy szomszéd telekre, szomszédos rendeltetési egységre nem folyhat át.
- (15) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve építési tagozat által takartan helyezhető el. Épületként legfeljebb 1 db központi berendezés létesíthető, a meglévő látvány védelme érdekében.
- (16) Többalakásos épületek homlokzatán erkélyek, illetve loggiák utólagos beépítése – az épület egészére készített egységes terv alapján – csak akkor engedélyezhető, ha a beépítés eredményeként a loggia mögötti helyiség szellőzése, megvilágítása a beépítés után is biztosított és a terv megvalósítása legalább dilatációs egységenként egyszerre történik meg.
- (17) A terv területén Eger MJV Önkormányzata mindenkor hatályos reklámrendeletében meghatározott engedélyezési eljárást és előírásokat kell alkalmazni a reklámokkal kapcsolatban.
- (18) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból: beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kifestőszűségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel lehet. A szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor kell a meglévő föld feletti vezetéket föld alá helyezni, az útépítés kapcsolt beruházásaként.
- (19) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken, a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, de területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítása érdekében a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és az elektronikus

hírközlési szabadvezeték, kábelt közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (20) Beépített és beépítésre szánt területen településesztétikai és területgazdálkodási szempontból, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglevő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad. Területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.
- (21) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes hírközlési hálózatok föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból. Az utcafásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezeték, légkábel és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (22) Új villamosenergia ingatlan bekötést csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad engedélyezni ott is, ahol a közhálózat föld feletti kivitelezésű.
- (23) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (24) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Az alápincézett területek védelme

51. §

- (1) A meglevő pincék térképét a 8. sz. függelék tartalmazza.
- (2) Meglevő pincetérképen rögzített, a felszíni telektulajdontól független pincerendszer, pince bővítése nem engedélyezhető.
- (3) Az alápincézett területeken a felszín feletti épület, építmény bővítésével, új épület létesítésével nem lehet veszélyeztetni a felszín alatti pincék állékonyságát, vízzáróságát. Felszín fölé kivezetett szellőző rendszerük megőrzendő, el nem építhető.
- (4) Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott, alápincézett és barlang-előfordulásos területeken az építési engedélyezési dokumentációhoz geotechnikai szakvéleményt kell készíteni.
- (5) Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott, alápincézett és barlang-előfordulásos területek felszínét az erózió csökkentése érdekében füvesíteni kell.
- (6) A pinceszinti területeken új építési engedély, rendeltetésváltózási engedély és fennmaradási engedély csak olyan tevékenységre adható, amely tevékenység a pince bejáratánál lévő övezetre, továbbá a pinceszellőző helyére vonatkozó építési övezetre vonatkozó előírások alapján meghatározott környezeti feltételeknek megfelel.
- (7) A pincehasználat tevékenységi körben az állattartás nem engedélyezhető.
- (8) Lakótelekhez, vagy egyéb építési telekhez nem kapcsolódó, önálló építésű pince kizárólag bor-, és terménytárolás céljára, illetve egyéb mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan hasznosítható, építhető.
- (9) Pince, illetve pincéhez kapcsolódó borház-jellegű felépítmény rendeltetése nem változtatható, gépjármű tárolására, illetve áru raktározására nem hasznosítható.
- (10) A Tetemvár területén lakóövezetben lévő, önálló, közterületről nyíló pincék bejárata eredeti arányrendszer és anyaghasználat megtartásával építhető újra. Homlokzati

megjelenése alacsony hajlásszögű, legfeljebb 30 -os oromfalas (timpanonos), vagy kontyolt, a pincerész felett zöldtetőként kialakított borház legyen. Alkalmazható anyagok: vakolt felület, környékbeli természetes, látszódó kőburkolat, fa nyílászárók. A szellőzők mérete legfeljebb 60/90, a bejárat mérete 120/240 lehet.

- (11) Új pinceszellőző a közterülettől, annak közterületi telekhatárára merőlegesen mérten, illetve meglévő pinceszellőzőtől csak minimum 10 m távolságban helyezhető el.
- (12) Pinceszellőző létesítésére, átalakítására, áthelyezésére irányuló építési engedély iránti kérelemhez – az általános rendeletben rögzítetten túl – az alábbi műszaki tervdokumentációt kell mellékelni:
 - a) a szomszédos telkeket is ábrázoló, legalább M=1:250 méretarányú, magassági adatokat is tartalmazó, rétegvonalas helyszínrajz, amely a terepszint alatti és feletti valamennyi építményt feltünteti,
 - b) az engedélyezéssel érintett telek valamennyi, közterületi telekhatára irányából nézett, a szomszédos telkeken meglévő terepszint feletti építményeket is ábrázoló utcaképet, legalább M=1:250 méretarányú rajzon,
 - c) a terepszint alatti építményeket, pincét és a tervezett pinceszellőző tengelyétől mért 15 m-es sugarú körön belül elhelyezkedő szomszédos épületeket is ábrázoló metszetet, legalább M=1:100 méretarányban.
- (13) Belterületi, illetve a belterületi határ 100 m-es körzetében lévő pince ivóvízzel történő ellátása csak a szennyvízhálózatra történő egyidejű rákötése esetén lehetséges.

V. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Sajátos jogintézmények

52. §

(1) Elővásárlási jog

- a) Eger Megyei Jogú város Önkormányzatát – az 1997. évi LXVIII. tv. vonatkozó rendelkezései alapján – elővásárlási jog illeti az alábbi célok megvalósítása érdekében:
 - aa) a település működésének biztosítása,
 - ab) a települési értékek megóvása, települési értékvédelem,
 - ac) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
 - ad) a városkép kedvezőbb alakítása,
 - ae) a közlekedés és parkolás javítása, illetve
 - af) a településszerkezet kedvezőbb alakítása.
- b) Az a) pontban megjelölt célok érdekében Eger MJV Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az alábbi, a Szabályozási terven is lehatárolt területek vonatkozásában:
 - ba) a *Egerből várjuk*
 - bb) a
 - bc) a
 - bd) a
 - be) valamint a terv területén fekvő összes tulajdonában lévő közterületen álló építményre.

(2) Beültetési kötelezettség

- a) A környezet védelme és a környezeti állapot megőrzése, illetve javítása érdekében a Szabályozási Terven feltüntetett területek esetében a tulajdonos számára fejlesztés, építés, bővítés esetén beültetési kötelezettséget ír elő.
- b) A beültetési kötelezettség a telek Szabályozási Terven feltüntetett részén telepítendő zöldsávokra terjed ki, amelyeket háromszintű növényzet ültetésével kell kialakítani. A növénytelepítést a beruházás részeként, az építési tevékenységgel egy időben kell elvégezni.

(3) Beépítési kötelezettség

- a) A tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje, valamint a városkép védelme érdekében a be nem épített (üres) és a meglévő építmény bontásával (megsemmisülésével) létrejött, a szabályzata szerint beépíthető üres telkek tulajdonosait a rendelet hatályba lépésétől, az elidegenítéstől, illetve a bontás befejezésétől számított 5 éven belül beépítési kötelezettség terheli.
- b) A kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha az új beépítés a szabályzatban meghatározottnak megfelelően megvalósult, és a használatbavételi engedély kiadásra került.

Védőtávolságok, építési korlátozások

53. §

- (1) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága a telekhatártól 500 m. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszeralapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható. A védőtávolság lecsökkentését csak az illetékes hatóságok engedélyezhetik, ha az ahhoz szükséges előírásait teljesítik. A tisztítótelep jelenleg érvényes védőtávolságán belülre tervezett, a megengedettekől eltérő területfejlesztés engedélyezésének feltétele a tisztítótelep védőtávolság csökkentésének a tényleges megtörténte.
- (2) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyre a szennyvíztisztító telep védőtávolságán belülre vonatkozó területhasznosítási korlátozások vonatkoznak.
- (3) Az Eger-Putnok vasútvonaltól 20-50 m távolságon belül lakó-, üdülő-, egészségügyi-, szociális-, oktatási-, kulturális-, egyházi-, szálláshely-szolgáltató épületek, építmények a MÁV hozzájárulásával helyezhetők el. A vasútvonaltól 20m távolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a MÁV-val egyeztetett esetekben a Szabályozási terven jelölt helyeken a terepszint alatti gépjárműtárolókat
- (4) Az Eger-Füzesabony vasútvonal mentén 22-50 m távolságon belül (1. sz. függelék 19. pont) lakó-, üdülő-, egészségügyi-, szociális-, oktatási-, kulturális-, egyházi-, szálláshely-szolgáltató épületek, építmények a zajterhelési határértékek figyelembe vételével és a MÁV hozzájárulásával helyezhetők el.
- (5) HM gyakorlótér (hrszt., hrszt.) térségében az alábbi létesítmények, épületek elhelyezésekor a HM Honvéd Vezérkar Hadművelleti és Kiképzési Csoportfőnökség az államigazgatási eljárásba szakhatóságként bevonandó:
 - a) a gyakorlótér határától mért 1500 m távolságon belül: gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szérűskert elhelyezésekor,
 - b) a gyakorlótér határától mért 1000 m távolságon belül: lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény elhelyezésekor.
- (6) HM lőtér (hrszt., hrszt.) térségében az alábbi létesítmények, épületek elhelyezésekor a HM Honvéd Vezérkar Hadművelleti és Kiképzési Csoportfőnökség az államigazgatási eljárásba szakhatóságként bevonandó:
 - a) a lőtér határától mért 1500 m távolságon belül: gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szérűskert elhelyezésekor,
 - b) a lőtér határától mért 1000 m távolságon belül: lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény elhelyezésekor.
- (7) Fegyveres szervek elhelyezésére, tevékenységére szolgáló építmények — laktanya, javítóbázis, üzemi objektum stb. — még be nem épített környékén az alábbi létesítmények, épületek elhelyezésekor a HM Honvéd Vezérkar Hadművelleti és Kiképzési Csoportfőnökség az államigazgatási eljárásba szakhatóságként bevonandó:
 - a) építési telekhatárától mért 1500 m távolságon belül: káros levegőszennyeződést okozó építmény,
 - b) építési telekhatárától mért 1000 m távolságon belül: roncstelep és hulladéklerakó (gyűjtő-) hely,

- c) építési telekhatárától mért 300 m távolságon belül: üzemi építmény, üzemanyagtöltő állomás,
 - d) építési telekhatárától mért 200 m távolságon belül: szálloda, turista- és menedékház, közforgalmú pihenőhely, strand, sáttábor, kemping,
 - e) építési telekhatárától mért 100 m távolságon belül: vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, gépjármű-várakozó (parkoló-)hely, közforgalmú közlekedési eszköz megállóhelye, pihenőhely,
 - f) építési telekhatárától mért 50 m távolságon belül: távvezeték, egyenlő többszintes épület vagy ennek megfelelő magasságú építmény.
- (8) A vízbázisok belső, külső és hidrogeológiai védőterületét a vonatkozó jogszabályok szerint (1. sz. függelék 20. pont) szerinti meg kell határozni.
- (9) A vízbázisok védelmének biztosítására a vonatkozó jogszabályok (1. sz. függelék 20. pont) szerinti hidrogeológiai védőterület vízügyi határozati javaslattal való kijelölését követően, azt a szabályozási tervben rögzíteni kell. A hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályokban (1. sz. függelék 21. pont) előírt területhasznosítási korlátozásokat kell figyelembe venni.
- (10) A vonatkozó jogszabály (1.sz. függelék 22.pont) szerinti hidrogeológiai védőterület vízügyi határozati javaslattal való kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni, és erre a területre a Korm. rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást kell figyelembe venni.
- (11) A Szabályozási terven jelölt, még nem beépített „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területek” beépítésre szánt területként csak akkor vehető igénybe, ha a talajmozgás veszélyének elhárítása és a biztonságos építkezés feltételeinek megteremtése mérnökgeológiai, talajmechanikai szakvéleményben meghatározott módon, az illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint megtörtént. A szakvélemény ki kell terjedjen a pincefeltárássra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra.
- (12) A Szabályozási terven jelölt, már jellemzően beépült „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területeken” épületeket, építményeket elhelyezni, bővíteni, felújítani, illetve megszüntetni, továbbá az eredeti terep 1,0 m-nél mélyebb megbontásával járó földmunka (építés, bontás), kizárólag hidrogeológiai, talajmechanikai szakvélemény alapján készített, az illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint lehet. A szakvélemény ki kell terjedjen a pincefeltárássra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra.
- (13) A szabályozási terven „támfal, partfal” jelöléssel érintett telkeken az építési engedélyezési terv készítése során a „csúszásveszély elhárításának feltételével beépíthető területeken” előírtak szerint kell eljárni.
- (14) A felszín alatti pincék, üregek előfordulási lehetőségére tekintettel, az ismert üreges területeken a közműveket védőcsőben kell elhelyezni, ezek vezet
- (15) Az új közműhálózatokat közterületen kell megépíteni

Vegyes rendelkezések

54. §

- (1) Közterület alakítási tervet (a továbbiakban: KAT) kell készíteni
- a) A szabályozási terven megjelölt helyen
 - b) És/vagy a Közgyűlés döntése alapján a jogszabályok keretei között.

- (2) A településszerkezetileg, forgalom-technikailag vagy településképi szempontból együtt kezelendő szabályozási vonalak közötti területre, a közterületek kialakítása, felújítása, átalakítása esetén .
- a) A KAT készítését a főépítész javaslata alapján a Közgyűlés rendeli el, s elkészítése után azt határozattal hagyja jóvá.
 - b) A KAT-ra alapozott szakági építési engedély-kérelemhez csatolni kell az elfogadó közgyűlési határozat mellé az illetékes tervtanács, vagy a főépítész véleményét.
 - c) A KAT helyszínrajzának méretaránya minimum $M= 1:1000$ léptékű kell, hogy legyen, illetve indokolt esetben ennél részletesebb lépték.
 - d) A KAT területe legalább az érintett közterületszakaszra és az azzal határos telkekre kell kiterjedjen.
 - e) A KAT részeként közlekedési, közmű-, és vízrendezési tervvel összehangolt kertépítészeti tervet kell készíteni. A forgalomtechnikai megoldás figyelembe vételével a tervben rögzíteni kell:
 - ea) a helyszínrajzi kialakítást, magassági méreteket, keresztmetszeteket,
 - eb) a gépjármű, a gyalogos, a kerékpáros közlekedés felületeit, burkolati terveit,
 - ec) a behajtók, személy-bejárók felületeit,
 - ed) a parkolás rendjét,
 - ee) a településképi megjelenés követelményeit, az utcabútorokat,
 - ef) a köz- és díszvilágítás megoldását,
 - eg) a közműkiváltások és a létesítendő közművek, a felszíni vízelvezetés terveit,
 - eh) a közlekedési zöldfelület, zöldsávok kertépítészeti terveit.
 - f) A közterület alakítást, felújítást a környező beépítés és építési lehetőséggel összhangban kell megtervezni és megvalósítani, melynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.
- (3) Gyógyhelyekre a vonatkozó országos rendeletben foglalt előírásokat kell alkalmazni (1. sz. függelék 23. pont). A gyógyhely határát a szabályozási terv feltünteti.
- (4) A szabályzat 8. számú függelékeként csatolt pincefelmérési térkép szerint alapincézett területként nyilvántartott helyeken a szabályzat 51. §-ában részletezett előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A közigazgatási területen, a Szabályozási terven feltüntetett „szerkezeti jelentőségű zöldfelület”-i területeken építményt elhelyezni nem lehet, a teljes terület zöldfelületként alakítandó ki.
- (6) A belterületen adótorony sem önálló építményként, sem épülettel összeépítve nem helyezhető el.

Záró rendelkezések

55. §

- (1) A rendelet (HÉSZ) rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Szőlőkataszter I. és II. osztályba sorolt területek Településszerkezeti tervben meghatározott beépítésre szánt területként való igénybevétele az adott terület szőlőkataszteri területek közül való kivonásával (1. sz. függelék 24. pont) történhet meg.
- (3) A HÉSZ 2007. lép hatályba

(4) A HÉSZ hatályba lépésével egy időben az alábbi rendezési tervek és építési szabályzatok, illetve azokról alkotott rendeletek hatályukat veszítik:

a) A Tihamér városrész területén:

- aa) A 38/2000 (IX. 15.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Kodály T. u – 6400 hrsz. u. telekre vonatkozó RRT módosítás,
- ab) A 39/2000 (IX. 15.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Maklári út 73-77 sz-ú telekre vonatkozó RRT módosítás,
- ac) A 33/2001 (IX. 07.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Kertész u. – Napsugár u. – Menház u. – Homok u. által határolt tömbre vonatkozó RRT módosítás,
- ad) A 46/2001. (XI.23) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Kocsis Bernát u. – Kertész u. – 6375-6380/2 hrsz-ú telkekre vonatkozó RRT módosítás.

b) A Maklári hóstya városrész területén:

- ba) A 19/2002 (IX. 13.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Mekcsy u. – Diófakút u. – vasútvonal által határolt tömbre vonatkozó RRT módosítás,
- bb) A 25/2003 (V. 30.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Maklári út – Diófakút u. – vasútvonal által határolt tömbre vonatkozó RRT módosítás.

c) A Lajosváros-kelet városrész területén:

- ca) A 21/1999 (VII. 21.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Keglevich u. – 8919/2 hrsz-ú területre vonatkozó RRT módosítás,
- cb) A 5/2001 (I. 26.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Madách Imre út – Liszt F. u – által határolt területre vonatkozó RRT módosítás,
- cc) A 17/2003 (IV. 07.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Kertész Temesvári u. – Veres P. u. – Szabadkai u. – Zombori u. által határolt tömbre vonatkozó RRT módosítás,
- cd) A 24/2003 (V. 30.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Faiskola u. – Nagyvárad u. – 8951/22 hrsz-ú és 8954 hrsz-ú közterület által határolt tömbre vonatkozó RRT módosítás.
- ce) A 5/2002. (III.01.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott Faiskola utca – vasútvonal közötti (VILATI) területre vonatkozó RRT módosítás.
- cf) A 46/2004. XII.17.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott 110 jelű tömbre vonatkozó SZT.
- cg) A 18/2006.(IV.28.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott Aradi – Mátyás király – Déva – Kolozsvári utcák által határolt tömbre vonatkozó SZT.

d) A Belváros-kelet városrész területén:

- da) A 47/2003 (XI. 28.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Dobó u. – Szűnyog köz – Mecset u. – Knézich u. – Harangöntő u. által határolt tömbre vonatkozó RRT módosítás.
- db) A 11/2002. (IV.26.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Vitkovics Mihály u. – Kisasszony u. – Széchenyi u. – Torok köz – Kováts J. u. által határolt tömbre vonatkozó SZT és HÉSZ.
- dc) A 27/2006. (VI.23.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, Bajcsy Zs. –Jókai M. u. – Kossuth L. u. – Fellner J. u. által határolt tömbre vonatkozó SZT és HÉSZ.

e) A Károlyváros városrész területén:

- ea) A 5/2006 (II.17.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, Dohánygyár (Törvényház u. – Vörösmarty u. – dr. Nagy János u. – Barkóczy F. u. – Pyrker J. tér) által határolt tömbjére vonatkozó szabályozási terv.
- eb) A 36/2001. (IX.28.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott a Vörösmarty u. – Bartakovics u. – Tündérpart u.Csiky S. u. által határolt tömbre vonatkozó SZT és HÉSZ.
- f) A Felsőváros területén:
- fa) A 24/1998.(VII.01.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, ÉK-i rész, a 1307/72;77;94-95;1308 hrsz-ú területre-ú területre vonatkozó RRT módosítás
- fb) A 22/1999.(VII.21.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Rákóczi u. 2015/31-33 hrsz-ú területre vonatkozó RRT módosítás
- fc) A 34/1999.(XII.01.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, az Alpiac területére vonatkozó RRT módosítás
- fd) A 47/2001.(XI.23.) sz-ú önk. rendelettel jóváhagyott, a Töviskes u.- Rákóczi u. 1277 hrsz-ú tömbre vonatkozó RRT módosítás
- g) A Hatvani hóstya városrész területén:
- ga) A 34/1998 (VII.15.)sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, Árpád és Pacsirta utcák sarkán lévő 80108020 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozási terv,
- gb) A 43/1998 (IX.30.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, Sas út – Mátyás király út – Vasútállomás által határolt területre vonatkozó szabályozási terv,
- gc) A 17/2006 (IV.28.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, Remenyik – Pacsirta – Árpád – Szvorényi – Grónai utcák által határolt terület szabályozási terve.
- gd) A 15/2002.(V.24.) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a Pacsirta u. – Remenyik Zs. u. által határolt tömbre vonatkozó szabályozási terv.
- ge) A 23/2003. (V.30) sz-ú. önk. rendelettel jóváhagyott, a 7670 hrsz-ú út – Szépasszonyvölgy u. – Rajner K. u. – Babocsai S. u. – 7663 hrsz-ú telkek keleti határa átalat határolt tömbre vonatkozó szabályozási terv.
- h) A Sánc-Tetemvár városrész területén:
- ha) A 34/2000.(VII.21.) sz-ú önk. rendelettel jóváhagyott, Türk F. u. 29. és környezetére, valamint a Tetemvár u. 22-24. számú telekre vonatkozó módosítás.
- (5) A HÉSZ hatályba lépésével egy időben hatályát veszti az Önkormányzatnak – a terv területét érintő..... számú változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelete.
- (6) A HÉSZ rendelkezéseinek megsértése szabálysértés eljárást von maga után.
- (7) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

A rendelet..... lép hatályba

.....
Jegyző

.....
Polgármester

A rendelet hatályba lépett:

.....
Jegyző