

**Kazincbarcika Város Önkormányzatának
44/2005. (XII. 22.) számú rendelete
Kazincbarcika Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)
és Szabályozási Tervéről**

Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított – 1990. évi LXV. törvény 16. § /1/ bekezdésben, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló – többször módosított – 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § /3/ bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Kazincbarcika Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §
A rendelet hatálya**

¹/1/ E rendelet hatálya Kazincbarcika város közigazgatási területére terjed ki.

/2/ Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket, területet kialakítani, valamint kötelezést előírni csak a **Környezet védelmének általános szabályairól** szóló 1995. évi LIII. törvény, (továbbiakban Ktv.) és az **Épített környezet alakításáról és védelméről** szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Étv.), valamint e törvény alapján meghatározott, az **Országos Településrendezési és Építési Követelményekről** szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) előírásai, illetőleg **Kazincbarcika Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási tervek** előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.

/3/ A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. Jelen rendelet alól az I. fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést – az országos érvényű előírások keretein belül, ahol és amely tárgyat érintően erre a Helyi Építési Szabályzat kifejezetten feljogosítja.

**2. §
Az igazgatási terület és az igazgatási határ módosítása**

/1/ A Településszerkezeti Terv az igazgatási határt a korábbi Berentéssel történt egyesítés előtti igazgatási határvonalon jelöli, de ezt a határvonalat ideiglenes igazgatási határvonalaként kezeli, későbbi módosításával számol, hogy a városra nézve hátrányos helyzet megszűnjön.

¹ Az 1 § (1) bekezdését a 26/2009. (VI.26.) sz. Ör módosította

/2/ Amennyiben a Berentével szomszédos igazgatási határ a Szabályozási Tervtől eltérően kerül megállapításra, úgy a végleges igazgatási határ ismeretében az érintett területek szabályozását felül kell vizsgálni.

3. §

A belterület és a belterületi határ módosítása

/1/ A belterület határvonalát a **Belterület Szabályozási Terve** tünteti fel. A határvonal a rendelet kihirdetése napján érvényes ingatlan nyilvántartás szerinti állapot alapján került feltüntetésre. A rendelet hatályba lépéséig folyamatban lévő belterületbe vonásokat az építéshatósági eljárás során figyelembe kell venni annak ellenére, hogy a Szabályozási Terven esetlegesen nem szerepel.

/2/ A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét, valamint a beépítésre szánt terület határvonalát a Szabályozási Terv jelöli. A tervben kijelölt területek belterületbe vonását mind a tulajdonosok, mind az Önkormányzat kezdeményezheti.

/3/ A belterületbe vonás feltételei:

a) a belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez

¹b) szigetszerű belterületbe vonás csak legalább 5 hektár nagyságú terület esetén lehetséges; a belterületbe vonás legkisebb egysége a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási egység, tömb, építési övezet, vagy legalább 2 hektár nagyságú terület, kivéve, ha a kialakult belterületi határ nem rendezett természetes határvonal mentén halad és a módosítással ezt javítani lehet, valamint ha a bevonni kívánt terület közvetlenül csatlakozik a belterülethez. Ebben az esetben teleknyél, vagy kiszolgáló útként megjelenő teleknyél nem tekinthető közvetlen csatlakozásnak.

c) a belterületbe vonás legkisebb egysége a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási egység, tömb, építési övezet, vagy legalább 2 hektár nagyságú terület.

²d) a Kazincbarcikai Ipari Park területén elhelyezkedő ingatlanok minimum területnagyság meghatározása nélkül, egyedi Képviselő-testületi döntés alapján is belterületbe vonhatók.

/4/ Azon területeket, melyek nem szerepelnek az előirányzott belterületbe vonandó területek között, nem lehet belterületbe vonni.

/5/ A tényleges belterületbe vonás előtt képviselő-testületi döntést kell hozni, mely tisztázza a belterületbe vonás műszaki és egyéb feltételeit, a belterületbe vonás költségvonzatait, és a belterületbe vonás költségviselésének feltételeit. A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat a tulajdonosokra előzetes megállapodás alapján átháríthatja.

/6/ A tervezett területhasználat szerinti előírt infrastrukturális ellátásról, a közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítéséről, illetve az egyéb terület-előkészítési feladatok

¹ A 3. § /3/ bekezdés b) pontját a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

² A 3. § /3/ bekezdését d) ponttal kiegészítette a 28/2007. (VI. 29.) sz. Ör.

végrehajtásáról és tervi előkészítéséről a **belterületi határ változásáról** szóló határozat megalkotásával egyidejűleg kell dönteni.

/7/ A belterületbe vonás előtt a terület tulajdonosának szükséges elkészíttetnie a területre vonatkozó területismertető talajmechanikai szakvéleményt, illetve a külön jogszabályban előírt esetekben a telekalakítási tervet. A szükséges műszaki előkészítési munkák költségeit indokolt esetben az Önkormányzat részben vagy egészben átvállalhatja képviselő-testületi döntés alapján.

/8/ A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.

/9/ A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

¹(10) Azokon a beépítésre szánt lakóterületeken, melyek közvetlenül csatlakoznak a belterülethez, vagy a belterületi határ mellett haladó külterületen fekvő kiszolgáló úthoz, akkor is kiadható lakóépületre és a hozzá tartozó kiszolgáló épületekre építési engedély, ha még nem került a lakóterület belterületbe vonásra. Ezekben az esetekben a belterületbe vonás későbbi ütemben történhet meg. A belterületbe vonás akkor kezdeményezhető, ha a belterületbe vonás feltételei a beépítésre szánt lakóterületen alkalmassá válnak a belterületbe vonásra (teljesülnek a 3.§ (3) bekezdés a) - c) pontjaiban megfogalmazott feltételek.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

4. §

A beépítésre szánt területek területfelhasználása

²/1/ A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolandók:

¹ A 3. §-t (10) bekezdéssel kiegészítette a 25/2013. (X.25.) sz. Ör

² A 4. § /1/ bekezdését a 47/2012. (X. 26.) sz. Ör. módosította.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JEL E
Lakóterületek	L
Nagyvárosias lakóterület	Ln
Kisvárosias lakóterület	Lk
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Vegyes területek	V
Településközponti vegyes terület	Vt
Gazdasági területek	G
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
Ipari terület	Gip
Különleges területek	K
Nagybevásárló központ területe	K/1
Kórház területe	K/2
Uszoda területe	K/3
Műjégpálya területe	K/4

EGYSÉG	E
Sportcsarnok területe	K/5
Sport célú területek	K/6
Strand területe	K/7
Strand kiszolgáló területe	K/7.1
Sípálya területe	K/8
Szabadidőközpont területe	K/9
Szennyvíztisztító területe	K/10
Autóbusz pályaudvar területe	K/11
Garázstelep területek	K/12
Temető terület	K/13
Pincesor területe	K/15
Közmű területe	K/16
Rendezvényterület	K/17
Kegyeleti park területe	K/18
Hulladékudvar területe	K/19
Különleges intézményi terület	K/20

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI	JEL
----------------------	-----

/2/ A területek övezeti határvonalait és építési övezeti besorolásukat a *Szabályozási Tervek* határozzák meg.

¹/3/ Belterület bővítése esetén, ahol ez fizikailag lehetséges, 200 m szélességű beépítésre nem szánt (mező, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el.

5. §

A beépítésre nem szánt területek területfelhasználása

²/1/A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolandók:

¹ A 4. §-t /3/ bekezdéssel kiegészítette a 28/2007. (VI. 29.) sz. Ör.

² Az 5. § /1/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. ör. módosította.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE
Közlekedési és közműterületek	Kö
Közutak területe	Köu
Vasút terület	Kök
Légi közlekedés területe (heliport)	Köl
Vízi közlekedés területe	Köv
(i) Zöldterületek	Z
Közpark területe	Z/kp
Közkert területe	Z/kk
(ii) Erdőterületek	E
Védelmi célú erdőterület	Ev

Egészségügyi-turisztikai erdőterület	Ee
(iii) Mezőgazdasági területek	M
Általános mezőgazdasági terület	Má
Szántóterület	Má/1
Rét-legelő területe	Má/2
Kertes mezőgazdasági terület	Mk
Kertes terület	Mk/1
Szőlő-gyümölcsstermelő terület	Mk/2
Vízgazdálkodási területek	V
Folyóvizek területe	Vá/f
Állóvizek területe	Vá/á
Csapadékvíz elvezető árkok területe	Vi/cs

/2/ A területek határvonalait és övezeti besorolásukat a **Szabályozási Tervek** határozzák meg.

6. § Szabályozási elemek

/1/ A kötelező szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Tervek tartalmazzák.

/2/ A Szabályozási Tervek kötelező szabályozási elemei:

- a) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt terület határvonala;
- b) A közterületek és egyéb funkciójú területek határvonala, szabályozási vonal;
- c) Szabályozási szélesség – a tervezett kötelező szabályozási vonalak közötti minimális közterület keresztmetszeti szélessége;
- d) A területfelhasználási egység, az építési övezet és az övezet határa;
- e) A területfelhasználási, az építési övezeti és övezeti besorolás, ezen belül
 1. Az építési övezetben elhelyezhető építmények rendeltetése;
 2. A beépítés feltételei;
 3. A beépítési mód;
 4. A legnagyobb beépítettség mértéke;
 5. A telek területének és utcai homlokvonalának minimális mérete – ha azt az övezeti előírás meghatározza;
 6. A telken belül kialakítandó zöldterület minimális mérete;
 7. Az építménymagasság megengedett legnagyobb, - és ha az övezeti előírás tartalmazza - az építménymagasság legkisebb mérete;
- f) Funkcionális korlátozások;
- g) Az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális méretei, valamint a kötelező építési vonal, az építési hely, az építési terület, - ha azt az építési övezeti előírás, és/vagy a Szabályozási terv külön meghatározza
- h) A terepszint alatti építmények előírásai
- i) A területre, az építményekre, a természetre és az objektumokra vonatkozó védelmi előírások;
- j) Az egyes területfelhasználási egység és építési övezet minimális közművesítésének előírásai.

/3/ A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alább felsoroltakat:

a) A nem kottázott kötelező szabályozási elemeket a digitális terven mérésel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.

b) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át. Az övezeti határ azonban telekhatárhoz kötött, övezeti határ csak telekhatáron lehet. Egy telek csak egy övezetbe tartozhat.

17. §

A telekalakítás szabályai

/1/ Az egyes építési övezeteken és egyéb övezeteken belül a telekalakítás és telekosztás a meglévő, illetve kialakított közterületről vagy magánútról biztosított közvetlen kapcsolat mellett a Szabályozási terv, a HÉSZ, magasabb rendű egyéb jogszabályok, valamint telekalakítási terv alapján végezhető.

/2/ Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméreteknél kisebb telket nem lehet kialakítani.

/3/ A Képviselőtestület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 24.§ (3) bekezdése alapján kapott felhatalmazás szerint a közterületek konkrét kialakításáról és annak költségmegosztásáról, támogatásáról külön önkormányzati határozatban rendelkezik.

/4/ Az építési telek kialakítható legkisebb utcai homlokvonalának szélességét az építési övezetek előírásai tartalmazzák. Ennek hiányában – zárt sorú beépítés kivételével – az alakítható legkisebb utcai homlokvonal legalább 14,0 m, kivéve, ha az illeszkedési szabályok alapján ettől eltérő méret állapítható meg.

/5/ Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki. Meglévő, közterületi kapcsolatokkal nem rendelkező (csak szolgálmi joggal megközelíthető) telkek esetében nyúlványos telkek kizárólag a kialakult állapot rendezése céljából alakíthatók ki.

/6/ Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig telekalakítás csak a kijelölt új területhasználat és szabályozás szerinti funkció esetén lehetséges, illetve a kialakult használat megtartásával de csak telekegyesítés és telekhatár-rendezés, út céljára történő lejegyzés esetén engedélyezhető.

/7/ A szabályozási terven jelölt kötelező út céljára történő lejegyzéseket, telekalakítási kötelezettségeket, valamint telekrendezést el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

/8/ Kertvárosi és falusias lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek) akkor is megoszthatóak, ha az övezeti

¹ A 7. §-t (9) bekezdéssel kiegészítette az 1/2013. (I.18.) sz. Ör

szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 400 m² területű.

¹(9)

8. §

A telkek beépítésének feltételei

/1/ Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak építési engedély nem adható ki.

/2/ A rendelet hatálya alá eső területeken minden belterületen és igazgatási területen lévő beépítésre szánt területfelhasználási egységekre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy magánútról biztosítani kell.

/3/ A külterületen lévő beépítésre nem szánt, elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek megközelítése a településen belül kialakult határhatalmi és megközelítési rend szerint történhet. Ilyen esetben a kialakult rend szerint az egyes területfelhasználási egységek magánterületről is megközelíthetők lehetnek.

/4/ Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ szerint mégis épület építésére merül föl igény, úgy a megközelítést közterületről vagy magánútról kell biztosítani.

/5/ A korábbi előírásoknak megfelelően beépített, ill. jogerős építési engedély vagy fennmaradási engedély alapján kialakult állapot esetén további beépítés – amennyiben a telek jelenlegi beépítettsége eléri vagy meghaladja a jelen előírásban meghatározott mértéket -, csak a meglévő beépítettség megtartásával, az engedélyezhető szintterület-növelés mértékéig engedélyezhető.

/6/ A közművesítés kötelező mértéke:

- a) A nagyvárosi, kisvárosi és kertvárosi kisvárosi lakóterületeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- b) A településközponti vegyes, gazdasági és üdülő területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- c) Ahol szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
- d) Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését a használatbavétel feltételeként kell meghatározni, és vízzáróságát hivatalos mérési dokumentumokkal, a vízzáróság próbájával kell igazolni.
- e) Az egyes építési övezetekben a belterületen és a beépítésre szánt területen használatbavételi engedélyt kiadni csak az előírt közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

¹ A 7 § (9) bekezdését hatályon kívül helyezte a 14/2014. (III.31.) Ör

¹8/A §

Közterületek, közlekedési és közmű területek telekalakításának sajátos előírásai

- /1/ Az útlejegyzéssel kapcsolatosan kialakított telkek esetében az övezeti előírásokban előírt alakítható legkisebb telekterületet első ütemben nem kell megtartani, hanem az útlejegyzéssel csökkentett telekterület maradhat. A fennmaradó, kialakult, az övezeti előírásokban előírt telekmérettől kisebb ingatlanokra építési engedély akkor adható, ha a szabályozási tervben előírt telekméret kialakításra került.
- /2/ Az egyes beépítésre szánt területeken meghatározott építési övezetekben belül kialakított közterületek, közlekedési és közmű területek telekalakításánál az övezetekben előírt alakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásait nem kell tartani, helyette a műszaki szükségszerűségből és az egyes közterületek kialakult viszonyaiból következő egyedi telekméretetek is alkalmazhatóak.

III. FEJEZET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI ELJÁRÁSOK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYAI

9. §

Építéshatósági eljárások kiegészítő szabályai általános esetekben

- /1/ Építési engedélyt kiadni csak a szabályozási terv és a HÉSZ, valamint a vonatkozó magasabb rendű előírásoknak megfelelően szabad.
- /2/ Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és építési övezete a Szabályozási terv szerint megváltozik, építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. Meglévő funkció megtartható, és az övezetben megengedett mértékig bővíthető, amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják, illetve nem esik egyéb korlátozás alá. A telekalakítás ebben az esetben a HÉSZ 7.§ (6) bekezdés szerint lehetséges.
- /3/ Az újonnan kialakítandó vagy tömbfeltárásokkal bővülő összefüggő lakó- és településközponti vegyes, különleges és gazdasági területek esetében, meglévő lakótelepek rehabilitációja során (beleértve a lakótelepeken vagy környezetükben lévő garázstelkek kialakítását is), továbbá lakóparkok kialakításakor telekalakítási tervet kell készíttetni (a 85/2000 (XI.08) FVM rendelet szerint), melyet beépítési tervjavaslat egészítsen ki. A telekalakítási tervet az engedélyezési eljárás során a városi főépítész jóváhagyása után a Képviselőtestülettel is jóvá kell hagyni.
- /4/ Az építési engedélyezési eljárás során csak a meglévő környezethez igazodó és környezethez alkalmazkodó épületek engedélyezhetők. Nem engedélyezhető a meglévő építészeti karaktertől idegen, a környezetbe nem illő elem, a tájhagyománytól és a városképtől idegen építészeti karakter, építési anyag, formakultúra és lépték.
- /5/ Magánereből megvalósított út, úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat (legalább aszfalt) kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

¹ A rendeletet 8/A §-al kiegészítette a 14/2014. (III.31.) Ör

/6/ Az építés során keletkező hulladék elszállítása, vagy ártalommentes elhelyezése az építési, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

¹/7/

/8/ Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen állandó használatra pavilon nem létesíthető. A meglévő, jelenleg működő ilyen jellegű létesítmények megtarthatóak, alapterületük jelen rendelet hatályba lépését követően egyszer, alapterületük 30%- át meg nem haladó módon bővíthetők, korszerűsíthetők. Az átalakítás és bővítés építéshatósági eljárása során a városi főépítész jóváhagyó véleményét be kell szerezni.

/9/ Állattartó épület építése az egyes építési övezeteken belül a város állattartási rendelete alapján történik. Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni. Trágya, trágyalé közcsatornába nem vezethető.

/10/ Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.

/11/ Műsorszóró, átjátszó bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen és településképi jelentőségű külterületeken nem létesíthetők.

10. §

Építéshatósági eljárások kiegészítő szabályai értékvédelem alatt álló területeken és ingatlanokon

/1/ A jelen rendelet és a szabályozási terv által jelölt építészeti örökségvédelem által érintett területeken és ingatlanokon csak a meglévő környezethez igazodó és környezethez alkalmazkodó épületek engedélyezhetők. Nem engedélyezhető a meglévő építészeti karaktertől idegen, a környezetbe nem illő elem, a tájhagyománytól és az építészeti arculattól idegen és formakultúra, lépték és építési anyag.

²/2/

³/3/

/4/ Bontási engedély azon esetekben, ahol a bontás következtében utcai foghíj jön létre, csak a keletkező foghíj beépítésére vonatkozó előírásával együtt adható ki.

⁴/5/

⁵11. §

Építéshatósági eljárások kiegészítő szabályai nagyvárosi lakó területeken

A nagyvárosi lakóterületek helyi városképi védelem alá kerülnek.

¹12. §

¹ A 9. § /7/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

² A 10. § /2/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 38/2009. (X.29.) sz. Ör.

³ A 10. § /3/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

⁴ A 10 § /5/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 38/2009. (X.29.) sz. Ör.

⁵ A 11. § szövegét a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

13. § Tervtanácsi és Főépítész véleményezések

²/1/A városi főépítész előzetes véleménye szükséges az alábbi esetekben:

- a) Az illeszkedés szabályainak megállapítása esetében.
- b) A szabályozási tervtől eltérő eseti övezeti határ módosításánál.
- c) A város belterületén és külterületén új telekosztások, telekalakítások és telekösszevonások esetében.
- d) Egy építési telken több épület elhelyezése esetén.
- e) Tetőidomok, tetőhajlásszögek, és tetőablakok megállapításánál minden elvi építési engedélyköteles tevékenységnél, valamint védett és kiemelt jelentőségű területeken és védett épületek esetében.
- f) Helyi építészeti védelem alatt álló épület vagy épületrész esetleges bontásának kérelmezése során
- g) Védelem alatt álló területen lévő épület felújítása, átalakítása során, reklámok, feliratok, közművek homlokzaton való elhelyezése esetén, annak érdekében, hogy az épület eredeti formavilágának megtartása biztosított legyen.
- h) Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.
- i) Reklámtábla elhelyezésénél.
- j) Az állandó közterület-használat engedélyezésénél.
- k) Közterületen elhelyezkedő, és újonnan elhelyezendő mikroarchitektúra elemek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, térburkolatok, jelző és irányító táblák, és minden egyéb közterületi tárgy esetében.

³/2/ Az építés hatósági eljárás során a városi tervtanács egyetértő véleményét szükséges beszerezni az alábbi esetekben:

- 1. Településrendezési tervek módosítása esetében
- 2. A városközpontban történő építési ügyekben

14. § Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:

- a) Előkertek megállapítása
- b) Hátsókertek megállapítása
- c) Telekmegosztás esetén az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározásánál
- d) Kötelező építési vonal kijelölése a megadott építési helyen belül

¹ A 12 §-t az 57/2012. (XII.20.) sz. Ör. hatályon kívül helyezte

² A 13. § /1/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

³ A 13. § /2/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

- e) Épület elhelyezés az építési helyen belül
- f) Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az elő-, oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára és a kialakult állapotokra.
- g) Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.
- h) Beépítési módok helyi alkalmazása
- i) Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási terv nem ad egyértelmű szabályozást.

IV. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

15. § Az övezeti jelek értelmezése

/1/ A beépítésre szánt területek övezeti kódjának értelmezése az alábbiak szerint történik:

Például az övezet jele **Lf/S-15-3-4,5)** ahol

Lf – területfelhasználás kategóriája

1 jelű kód a beépítési mód kódja – a jelben S (Szabadonálló)

2 jelű kód az alakítható legkisebb telekterület kódja – a jelben 15 (1500 m²)

3 jelű kód a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének kódja – a jelben 3 (30%)

4 jelű kód a megengedett legnagyobb építménymagasság kódja – a jelben 4,5 (4,5 m)

/2/ A **területfelhasználás** kategóriája:

A területfelhasználás kategóriája	Kód
Nagyvárosias lakóterület	Ln
Kisvárosias lakóterület	Lk
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Településközponti vegyes terület	Vt
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz
Ipari gazdasági terület	Gip
Különleges terület	K

/3/ A **beépítési mód** kódjai:

Beépítési mód	Kód
Szabadonálló beépítés	S
Szabadonálló telepszerű beépítés	ST
Szabadonálló keretes beépítés	SK
Oldalhatáron álló beépítés	O
Ikres beépítés	I
Zárt sorú beépítés	Z

¹/4/ Az alakítható **legkisebb telekterület** kódjai:

Az alakítható legkisebb telekterület	Kód
Kialakult	K
40 m ²	004
360 m ²	03
550 m ²	05
700 m ²	07
900 m ²	09
1.000 m ²	10
1.200 m ²	12
1.500 m ²	15
2.000 m ²	20
3.000 m ²	30
5.000 m ²	50
10.000 m ²	1H
20.000 m ²	2H
30.000 m ²	3H
50.000 m ²	5H

/5/ A megengedett legnagyobb **beépítettség mértékének** kódjai:

A megengedett legnagyobb beépítettségi mértéke	Kód
Kialakult	K
10 %	1
20 %	2
30 %	3
40 %	4
50 %	5
60 %	6
70 %	7
80 %	8
90 %	9

¹ A 15. § /4/ bekezdését a 47/2012. (X. 26.) sz. Ör. módosította.

^{1,2}/6/ A megengedett legnagyobb építménymagasság kódjai:

A megengedett legnagyobb építmény-magasság mértéke méterben	Kód
Kialakult építménymagasság	K
3,5 m	3,5
4,5 m	4,5
6,0 m	6,0
7,5 m	7,5
9,0 m	9,0
9,5 m	9,5
10,5 m	10,5
12,5 m	12,5
15,0 m	15,0
16,0 m	16,0
33,0 m	33,0
Technológiától függő építménymagasság	T

16. §

A területfelhasználási egységek szintterület sűrűsége

A város területén az egyes területfelhasználási egységek esetén betartandó szintterület sűrűségi mutatók értéke:

Területfelhasználás egység	Szintterület sűrűség
Nagyvárosi lakóterület	3,0
Kisvárosias lakóterület	1,5
Kertvárosias lakóterület	0,6
Falusias lakóterület	0,5
Településközponti vegyes terület	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	2,0
Ipari gazdasági terület	1,5
Különleges	1,0

17. §

Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó általános előírások

/1/ Építési telken és területen épület, építmény csak akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
- személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,

¹ A 15 § /6/ bekezdését kiegészítette a 25/2013. (X.25.) sz. Ör

² A 15. § /6/ bekezdését a 28/2007. (VI. 29.) sz. Ör. módosította.

- c) a rendeltetésszerű használathoz szükséges – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- d) a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
- e) az építmény nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát, a levegő minőségét, a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.
- f) megfelel a veszélyes üzemek biztonsági övezetében meghatározott előírásoknak.

/2/ Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (terület-előkészítés, vízrendezés, stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési munka csak az előírt és szükséges feltételek megteremtése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően engedélyezhető, végezhető. Kivétel az elő-közművesítés, melyet elegendő a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig biztosítani.

/3/ Az építési telkeken belül a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközeledés biztosítása – 3 m széles bejáró – megtartása mellett.

a) előkertben:

1. Közmű csatlakozási műtárgy
2. hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal)
3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
4. multireklám tábla (1,5 m² felett) a védett területek, településközponti területek, nagyvárosi és kisvárosi lakóterületek esetében nem helyezhető el.

b) oldalkertben:

1. közmű csatlakozási műtárgy
2. hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal)
3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
4. kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
5. napkollektor
6. kerti épített tűzrakó hely, lugas,
7. kerti szabadlépcső és lejtő,
8. multireklám tábla (1,5 m² felett), a védett területek, településközponti területek, nagyvárosi lakóterületek kivételével, a városi főépítész hozzájárulásával.

c) hátsókertben:

1. közmű csatlakozási műtárgy,
2. hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
4. kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

5. kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
6. kerti épített tűzrakó hely, lugas,
7. kerti szabadlépcső és lejtő,
8. kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedőkerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
9. kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
10. multireklám tábla (1,5 m² felett), a védett területek, településközponti területek, nagyvárosi lakóterületek kivételével, a városi főépítész hozzájárulásával

/4/ Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósítása mellett engedélyezhető. Amennyiben a terepszint alatti építmény, vagy épületrész terepszinttől számított magassága az 1,0 métert meghaladja, úgy a beépítettség mértékének megállapításakor és az építménymagasság számításánál figyelembe kell venni. Kivételt képeznek a már meglévő pincék és pincerendszerek valamint esetleges technológiai berendezések, ezek felújítása, rendeltetésének megváltoztatása és a telekhatáron belüli területi bővítése engedélyezhető.

/5/ Az építési telken - a nagyvárosias lakó és tömbtelkes településközponti vegyes területek kivételével - a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
 2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
 3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, külön önkormányzati rendeletben megadott feltételek teljesítése esetén
 4. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 5. az idegenforgalommal és turizmussal kapcsolatos funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
 6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
 7. pince, pincefelépítmény.
 8. a borászattal kapcsolatos funkciók.
- c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el, kivéve ha a HÉSZ eltérően nem rendelkezik.

/6/ A város területén a megengedett legnagyobb építménymagasságtól eltérő tornyok illetve nagy méretű kémények csak a technológia függvényében az alábbi övezetekben létesíthetők:

- a) Ipari terület (Gip)
- b) Különleges terület (K)

/7/ Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló számot az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni csak az önkormányzat helyi parkolási rendeletében megállapított esetekben és feltételekkel lehet. Ha az építmény elhelyezésének feltétele az OTÉK szerint előírt parkoló szám kialakítása, és erre részben vagy egészben saját telken belül nincs lehetőség, akkor az erre megalkotott külön önkormányzati rendelet, ill. az építető és az önkormányzat között létrejött megállapodás szerint kell eljárni.

/8/ Nagyvárosi lakóterületen, településközponti vegyes területen ill. központi vegyes területen lévő többszintes épület garázsszintjén a gépkocsitároló rendeltetésének megváltozása csak az új funkciónak megfelelő számú férőhely egyidejű kialakítása mellett engedélyezhető.

18. §

Építési hely, az épület elhelyezése az építési helyen belül

/1/ Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása

a) Előkertek

1. Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Ha a szabályozási terv nem rendelkezik az előkert méretéről, akkor újonnan kialakított lakóterületek, és egyéb területfelhasználások esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter.

3. Amennyiben azt a terepadottságok indokolják a kötelező előkert mérete új beépítésű területek esetében ettől eltérő érték is lehet műszaki szükségességéből, vagy az illeszkedési szabályok alkalmazásával.

4. Kialakult beépítésű terület esetében a környezetben jellemző értékeket kell alkalmazni az illeszkedés szabályi alapján.

b. Oldalkertek

Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

1. Meglévő telek esetében az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása

2. Kisvárosias lakóterületek alább felsorolt építési övezeteire:

Minden olyan kialakult építési övezetben, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke 6,0 méter, vagy annál kevesebb.

3. Kertvárosias lakóterületek alább felsorolt építési övezeteire:

Minden olyan kialakult építési övezetben, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke 6,0 méter, vagy annál kevesebb

4. Településközponti vegyes területek alább felsorolt építési övezeteire

Minden olyan kialakult egyedi telkes építési övezetben, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke 6,0 méter, vagy annál kevesebb

¹5. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

Amennyiben a telekszélesség kisebb, mint 12 m:

- Ha a meglévő telek szélessége egyenlő, vagy kisebb mint 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az övezetben előírt építménymagasság értéket.

- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 1 méteren belül melléképület, egyéb épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület 1-1 méterrel kibővített átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. („A” jelű ábra szerint)

Amennyiben a telekszélesség nagyobb, mint 12 m, de kisebb egyenlő, mint 14 m:

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgótávolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét. („B” jelű ábra szerint)

Amennyiben a telekszélesség nagyobb, mint 12 m, de kisebb egyenlő, mint 16 m:

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét. („C” jelű ábra szerint)

Amennyiben a kialakult telek kertvárosias lakóterületen belül helyezkedik el és ikres kialakult beépítési móddal beépített

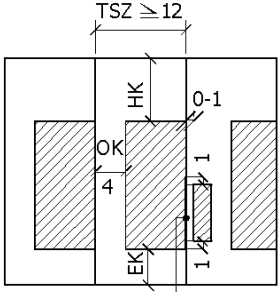
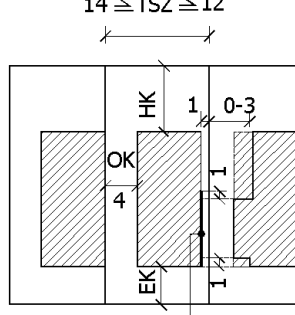
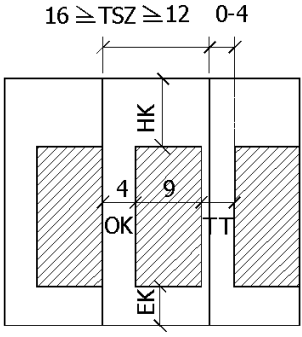
– Ha a kialakult telek kertvárosias lakóterületen belül helyezkedik el és kialakult ikres beépítési móddal rendelkezik valamint az övezetben szabályozott megengedett legnagyobb építménymagasság értéke nem haladja meg a 6 métert az oldalkert 3 méterre csökkenthető.

6. Az 5. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendőek:

- A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.)

¹ A 18. § /1/ bekezdés b) pont 5. alpontját kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

- A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sáttető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni, de az ereszt tűzálló anyagból kell megépíteni.
- Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.
- A csökkentett telepítési távolság felé néző ereszt tűzgátló anyagból kell kiképezni

„A” jelű ábra	„B” jelű ábra
 <p style="text-align: center;">NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTLO FAL</p>	 <p style="text-align: center;">NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTLO FAL</p>
„C” jelű ábra	
	<p>TSZ: telekszélesség</p> <p>TT: telepítési távolság</p> <p>EK: Előkerti méret az övezeti szabályozás szerint</p> <p>HK: Hátsókerti méret az övezeti szabályozás szerint</p> <p>— Nyílás nélküli tűzgátló fal</p>

c) Hátsókertek

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A kertvárosi és falusi lakóterületek esetében az építési határvonal az utcai telekhatártól számított maximum 40 méter. Amennyiben a telekmélység kisebb, mint 40 méter, úgy a hátsókertek méretét az OTÉK szerint kell megállapítani
2. A hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.
 $HK \geq$ minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel
3. Kialakult viszonyokra való tekintettel a hátsókerti méret az OTÉK-tól eltérő méretű és 0 méter is lehet a tűzvédelmi előírások betartásával, a Szabályozási Terven jelölt helyeken, vagy a főépítéssel és az építéshatósággal egyeztetett illeszkedés esetében.

/2/ **Építési vonal**

a) Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

ÉV = kötelező építési vonal az utcai telekhatártól

$\geq \text{ÉV} \geq$ építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva

$\text{ÉV} \geq$ építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól

ÉV = K Kialakult építési vonal

b) Kialakult beépítések és kialakult beépítések közé épülő új beépítések esetében az építési vonalat az építéshatóság állapítja meg az illeszkedés szabályai alapján, a főépítész jóváhagyásával.

19. §

A beépítési módok helyi alkalmazása

A kisvárosi, kertvárosi és falusias lakóterületeken belül a szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

/1/ Oldalhatáron álló beépítési mód

a) Főépületek esetében

1. 12 méter kialakult telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.

2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.

3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.

4. A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az előkert mértékével csökkentett telekszélesség alapján kell eljárni.

5. Ha a meglévő beépítés indokolja, (pl.: már meglévő - építési oldalváltásnál) az épületek elhelyezése ikres is lehet.

b) Melléképületek esetében

1. A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.

2. Kialakult állapotok szerint az illeszkedés szabályaira figyelemmel más beépítési mód is alkalmazható.

3. Oldalkertbe garázs csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

/2/ A zárt sorú beépítési mód

- a) A teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az oldalhatáron álló épület-elhelyezés sajátos formáját a hajlított ház típust (utcával párhuzamos épületszárny és rá merőleges oldalhatáron álló épületszárny) és a hézagosan zárt sorú épület-elhelyezést (a zárt sorú jelleget legalább 3,0 méter magas falkerítés biztosítja) vagy a csoportos (sorház) épület-elhelyezést is lehet alkalmazni. A teljes zárt sorúsítás esetén is legalább 3,00 m, közforgalom esetén 3,50 m széles, és 3,00 m magas kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek gépjárművel való megközelítését.
- b) Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zárt sorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon a zárt sorúsítás kötelező, amennyiben azt a csatlakozó telekhatáron álló épület kialakítása (nyílászáró, átnyúló eresz) nem akadályozza.
- c) Az utcai szárny úgy alakítandó ki, hogy az a szomszédos ingatlanok átépítése során legalább 6,0 m mélységben a zárt sorú csatlakozás lehetőségét biztosítsa. Az utcai szárny mélysége a csatlakozó telekhatárok mentén - tűzfalasan kialakítva - nem lehet több mint 12,00 m.
- d) A hézagosan zárt beépítés esetén az utcai épületszárny oldalkertje legalább 4,00 m. Ezen a véghomlokzaton nyílászáró lehet, ha az érintett de épületrész – az eresz kivételével – ebbe a sávba nem állhat.
- e) A hátsó épületszárnyak kialakítását az oldalhatáron álló beépítés általános előírásai alapján kell alkalmazni.
- f) A hátsó épületszárny homlokzatmagassága legfeljebb 6,00 m lehet.
- g) A hátsó épületszárny, amennyiben a szabadon álló beépítésnek megfelelően létesül, az eredeti építési oldalon legalább 2,0 m magas tömör kerítés létesítendő.

¹/3/ Védett területek eltérő beépítési lehetőségei

Az egyes területfelhasználási egységeken belül a szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni a védett területeken és a helyi védelem alatt álló épületeknél:

Amennyiben a felmérések és kutatások valamint egyéb körülmények indokoltá teszik az eltérést, úgy azt az illeszkedés szabályainak megfelelően lehet engedélyezni.

/4/ Melléképületek elhelyezése:

- a) Melléképületek az egyes építési övezetekben az előírt beépítési módtól eltérően, a kialakult állapotoknak és a helyben szokásos módoknak megfelelően is elhelyezhetőek az illeszkedés szabályai szerint.
- b) Melléképületek az egyes építési övezetekben az előírt beépítési módtól eltérően, előkertben is elhelyezhetőek amennyiben a tereplejtés meghaladja a 15%-ot. A kialakult állapotok és az illeszkedés szabályainak megfelelően is elhelyezhetőek a garázsok az előkertben.

¹ A 19. § /3/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

20. §

A kialakult állapot értelmezése

/1/ Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak

/2/ Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 18. § (1) b), valamint a sajtós övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.

/3/ Amennyiben az oldalhatáron álló új beépítésű épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 18. § (1) b) pontban megadottak alapján építhető.

/4/ Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható, és legfeljebb egyszeri alkalommal 5%-kal bővíthető az épület alapterületének egyharmad részéig történő bontás esetén. Ennél nagyobb mértékű bontás esetén az övezeti szabályozásban megadott beépítettségi mérték az irányadó.

/5/ A kialakult beépítettségi mérték - mely nagyobb az övezetben megadottaknál - nem korlátozza az épület szintterületének növelését (tetőtérbeépítés, emeletráépítés) az övezetben szabályozott szintterületsűrűségi mutató és egyéb övezeti szabályok megtartása mellett.

/6/ Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.

/7/ Kertvárosi és falusi lakóterületen belül azon telek melyet legalább két oldalról utca, közterület határol (sarok vagy átmenő telek), akkor is megosztható és lakóházzal vagy egyéb lakóterületen elhelyezhető funkcióval beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 400 m² területű. Saroktelek és átmenő telek esetében a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték növelhető 10 %-kal, amennyiben mindkét utca felé főépület épül.

¹21. §

A továbbtervezésre kijelölt területek

¹ A 21.§-t hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

¹21/A § Fejlesztési területek

- 1) A szabályozási terven fejlesztési területként kijelölt területek a városfejlesztés kiemelt területei.
- 2) A fejlesztési területek övezeti szabályok szerinti beépítése és hasznosítása előtt közterület alakítási tervet kell készíteni és az a Képviselő- testülettel jóvá kell hagyatni.
- 3) A területek hasznosítása és beépítése csak a közterület alakítási terv elkészítése és jóváhagyása után engedélyezhető.
- 4) A helyi területi védelemmel érintett fejlesztési területeken belül a helyi építészeti védelemmel érintett épületek rekonstrukciós tervei a közterület alakítási tervektől függetlenül is engedélyezhetőek.

22. §

Az épületek kialakítására vonatkozó általános előírások

- /1/ Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.
- /2/ Oldalfalon és egyéb épületszerkezetként fém kémény nem helyezhető el. Amennyiben más műszaki megoldás nem alkalmazható, akkor főépítészeti véleményezéssel úgy engedélyezhető, hogy a kémény a közterület felől takarva legyen.
- /3/ Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
- /4/ Közterület fölé zárt épületrész, nem lóghat, csak a közterület tulajdonosának és az önkormányzatnak a külön hozzájárulásával.
- /5/ Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, eresz, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti.
- /6/ Közterület fölött átívelő, a szemközti ingatlanokat, illetve épületeket összekötő híd, épület építése, csak a szabványos közúti úrszelvény biztosítása mellett, és az önkormányzat egyedi hozzájárulásával lehetséges.
- /7/ Oldalszárnyak építése a lakó, településközponti vegyes övezetein belül:
 - a) Egyedi telken egy vagy több oldalszárny vagy egyéb épületszárny létesíthető, de az oldalszárnyak között legalább a tényleges építménymagasság értékének megfelelő udvar szélességet kell biztosítani.
 - b) Tömbrehabilitáció, vagy tömbtelek esetén több oldalszárny is építhető, de a maximális telekszélességnek el kell érnie a 35 métert.
 - c) Keretes beépítés esetében a telekszélesség minimális mérete 45 méter, telekmélysége 50 méter.
- /8/ A magastető hajlásszöge 25-45° között választandó meg.

¹ A 21/A. §-al kiegészítette a 48/2014. (X. 03.) Ör.

LAKÓTERÜLETEK

23. §

Nagyvárosi lakóterületek

/1/ A szabályozási terven Ln jellel jelölt nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,50 m-es épületmagasságot meghaladó, de 33,0 m-es magasságot el nem érő elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ Kialakított úszótelken épület, építmény a vonatkozó rendelet (Lásd 8/2000. (XI.8.) FVM rendelet) előírásainak betartásával helyezhető el.

/3/ A nagyvárosias lakóterületen belül a meglévő lakóépületeken kívül az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

/4/ A nagyvárosias lakóterületen az alábbi létesítmények kivételesen elhelyezhetők:

- a) szálláshelyet szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) sportépítmény.

/5/ A nagyvárosias lakóterületen belül nem helyezhető el:

- a) üzemanyag-töltő állomás, valamint önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára
- b) önálló ipari jellegű és termelő gazdasági létesítmény, épület és építmény.

/6/ Az övezeten belüli garázsokat egységes építészeti kialakítás mellett csoportosan lehet elhelyezni.

A garázsterületek kijelölését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítészeti vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.

/7/ A meglévő lakótelepek lakóövezeteire vonatkozó általános építészeti szabályozás:

- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 - 1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületrekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a lifelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
 - 2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.

- c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
- d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.
- f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.
- h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
- i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.
- j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övpárkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítéssel kell egyeztetni.
- k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.
- l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.
- m) A lakóterületen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítészeti vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.
- n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületszekción belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg, tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

24. §

Kisvárosias lakóterületek (Lk)

/1/ A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt kisvárosi lakóterület sűrű beépítésű, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A kisvárosi lakóterületeken a lakóépületeken kívül az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- b) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- c) Sportépítmény
- d) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

/3/ A kisvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

- a) Szálláshely szolgáltató épület
- b) Igazgatási épület
- c) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény

/4/ A kisvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- a) Termelő kertészeti építmény
- b) Üzemanyagtöltő állomás
- c) Önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára.

/5/ Az övezeten belüli garázsokat egységes építészeti kialakítás mellett csoportosan lehet elhelyezni.

/6/ A meglévő lakótelepek lakóövezeteire vonatkozó általános építészeti szabályozást a jelen rendelet 23.§ (7) bekezdése alapján kell alkalmazni.

/7/ A meglévő, egységesen beépített, azonos építészeti karakterű lakóterületeken a tervezett bővítéseket, átalakításokat, előtető és melléképület építéseket csak a kialakult építészeti karakterhez illeszkedve lehet végezni.

25. §

Kertvárosias lakóterületek (Lke)

/1/ A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

/3/ A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- a) Legfeljebb hatlakásos lakóépület
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- c) sportépítmény

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

/4/ A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás
- b) négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület
- c) közösségi szórakoztató, kulturális épület
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára
- e) termelő kertészeti építmény

/5/ Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magassággal létesíthető. Utcára teljesen zárt (áttörés nélküli) kerítés a kertvárosias utcakép biztosítása miatt nem építhető. Az utcai kerítések legalább 50% - ban áttörtek legyenek. Élő zöld sövénykerítés az utcai kerítésnél is alkalmazható.

/6/ A kertvárosi lakóterületeken belül elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött.

Amennyiben a meglévő telek területe:

-Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m²

Legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy lakóépületben.

Melléképület csak főépülettel egybe építve létesíthető.

-Nagyobb, mint 500 m², de kisebb, mint 800 m²

Legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

-Nagyobb, mint 800 m²

Legfeljebb négylakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépületben, azonban a lakásszám ekkor sem haladhatja meg a négy lakást.

- Nagyobb, mint 1200 m²

Legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépületben, azonban a lakásszám ekkor sem haladhatja meg a hat lakást.

26. §

Falusias lakóterületek (Lf)

/1/ A szabályozási terven **Lf** jellel jelölt falusias lakóterület gazdasági funkciókat is betöltő, falusias karakterű, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a) a lakóépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el;
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- d) kézműipari építmény;
- e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- f) sportépítmény;
- g) termelő kertészeti építmények.

/3/ A falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás.
- b) legfeljebb négylakásos lakóépület

VEGYES TERÜLETEK

27. §

Településközponti vegyes területek (Vt)

/1/ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház.

/3/ A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) zavaró hatású, és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) üzemanyagtöltő állomás.
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

¹/4/ Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni. A csoportos garázsépítés 10 garázs fölött lehetséges. A csoportos garázsépítés csak egységes szerkezetben, egységes megjelenésben valósulhat meg.

/5/ A meglévő lakótelepekre, és településközponti övezetekre vonatkozó általános építészeti szabályozás:

- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:

¹ A 27 § (4) bekezdését a 14/2014. (III.31.) Ör módosította

1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületrekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a lifelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.

2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.

c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.

d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.

e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.

f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.

g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.

h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.

i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.

j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övparkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítéssel kell egyeztetni.

k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.

l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.

m) A területen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítészeti vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.

n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületszekción belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg,

tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

¹/6/ A városközpont frekventált helyén kijelölt **Vt/S.30.8.15** a tervezett településközponti vegyes terület kizárólag a közösséget szolgáló intézményi, művelődési, kulturális vagy sport funkció megvalósítását szolgálja, színvonalas, a településképi védelem szabályainak megfelelő, legalább 1500 m² alapterületű igényes épület megépítésével. Más épület az övezetben nem építhető.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

28. §

Gazdasági területek besorolása

/1/ A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (**Gksz**) és ipari területek (**Gip**).

²/2/ A Szabályozási terven feltüntetésre kerültek a BorsodChem iparterületén belül elhelyezkedő veszélyes üzemek biztonsági övezetei, melyek a város beépítésre szánt és beépítése nem szánt területeit is érintik. A biztonsági övezetre vonatkozó előírások betartásának következményei és esetleges költségei az érintett üzemeket terhelik. „

³/3/

⁴/4/

29. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

/1/ A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és funkciók elhelyezésére szolgál.

/2/ A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- c) igazgatási és egyéb irodaépület
- d) sportépítmény
- e) üzemanyagtöltő

/3/ A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

¹ A 27 §-t /6/ bekezdéssel kiegészítette a 25/2013. (X.25.) sz. Ör

² A 28. § /2/ bekezdését a 25/2013. (X.25.) sz. Ör módosította

³ A 28. § /3/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

⁴ A 28. § /4/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 25/2013. (X.25.) sz. Ör

/4/ A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

/5/ Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

¹/6/ Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás más rendeltetésű területből változik gazdasági övezetté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető

30. § Ipari területek (Gip)

/1/ Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

/2/ A terhelhetőségi szintnél nagyobb mértékben környezetszennyező üzemek bővítésére csak úgy adható építési engedély, ha a fejlesztés együtt jár a környezet-szennyező hatás csökkentésével, illetve ha a megvalósuló létesítmény üzembe helyezése után az éves levegőszennyezési kibocsátás nem haladja meg a környezetvédelmi hatóság által meghatározott határértéket.

/3/ Az iparterületek funkcionális besorolása:

- a) Gip-1** Jelentős mértékű zavaró hatású iparterület, mely a különlegesen veszélyes, bűzös, vagy nagy zajjal járó tevékenységekhez tartozó építmények, épületek elhelyezésére szolgál. Az övezeten belül az ipari és az azt közvetlenül kiszolgáló funkción kívül más funkció (pl. szolgálati lakás) nem helyezhető el.
- b) Gip-2** Egyéb ipari terület, mely elsősorban a környezetére kis mértékben zavaró hatású ipari létesítmények, illetve az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. Az egyéb iparterületen belül az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- c) Gip-3** Környezetbarát iparterület a nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, épületek elhelyezésére, jelentős zöldterületi környezetbe helyezéssel. Környezetvédelmi határértékei a lakóterületekével egyeznek meg.

/4/ A Gip-2 ill. a Gip-3 övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

/5/ Az ipari területek övezetén a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni.

¹ A 29. §-t /6/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

/6/ Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj és rezgéshelyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.

/7/ Építési engedély csak akkor adható ki bármely ipari övezetben, ha a szakhatóságok által előírt környezetvédelmi intézkedések előzetesen elvégzésre kerültek.

/8/ A használaton kívüli hulladéklerakó és zagytároló területére rekultivációs terv készítése szükséges. A rekultiváció előtt a területek újrahasznosítása nem engedélyezhető.

31. § Különleges területek (K)

/1/ A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

¹/2/ A város különleges területei sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak

Megnevezés	Jele
Nagybevásárló központ területe	K/1
Kórház területe	K/2
Uszoda területe	K/3
Műjégpálya területe	K/4
Sportcsarnok területe	K/5
Sport célú területek	K/6
Strand területe	K/7
Strand kiszolgáló területe	K/7.1
Sípálya területe	K/8
Szabadidőközpont területe	K/9
Szennyvíztisztító területe	K/10
Autóbusz pályaudvar területe	K/11
Garázstelep területek	K/12
Temető terület	K/13
Pincesor területe	K/15
Közmű területe	K/16
Rendezvényterület	K/17
Kegyeleti park területe	K/18
Hulladékudvar területe	K/19
Különleges intézményi terület	K/20

¹ A 31. § /2/ bekezdését a 47/2012. (X. 26.) sz. Ör. módosította.

/3/ A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézmény-funkciójú területeken csak az övezeti és szabályozási terven jelölt intézmények, és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

/4/ A strand területén a strand kiszolgáló épületei pl. zuhanyok, kabinok, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

/5/ A strand beépítését úgy kell kialakítani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.

/6/ A város tervezett szabadidős, rekreációs területén elsősorban idegenforgalmi, vendéglátó, camping, strand, egyéb sport és szabadidő funkciókkal kialakításra kerülő épületei helyezhetők el. A megvalósítására komplex építészeti tervet kell készíteni.

/7/ A sportterületen sportépítmények, ezek kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

/8/ A temetőterületen a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhetők.

/9/ A szennyvíztisztító területen csak kiszolgáló épület építhető.

/10/ A használaton kívüli hulladéklerakó és zagytaroló területére rekultivációs terv készítése szükséges.

¹/11/

/12/ A különleges intézményi területek sajátos övezeti szabályozás

- a) A különleges intézményi területhez kapcsolódó földalatti létesítmények, pincék, és egyéb földalatti építmények különleges intézményi funkcióra felhasználhatóak, függetlenül attól, hogy a felette lévő területeken milyen területfelhasználási egység került meghatározásra.
- b) A földalatti intézményi funkció esetében különös figyelmet kell fordítani a tűzvédelmi, életvédelmi és katasztrófavédelmi, biztonsági szempontokra, ezért tűzvédelmi tervfejezetet kell készíteni a hasznosításnak megfelelően.
- c) A földalatti meglévő, kialakult építmény alapterülete a meglévő alapterület legfeljebb 5 százalékaival bővíthető.
- d) A meglévő földalatti létesítmények infrastrukturális építményrészei (pl szellőzők) a felszínre kivezethetők.
- e) A földalatti létesítményekhez kapcsolódó föld feletti építményekre a szabályozási tervben meghatározott övezeti szabályozás vonatkozik

²f)

¹/13/A K/16 különleges közmű területeken, amennyiben az zárt rendszerű csapadékvíz elvezető csatorna helyét szabályozza, ott a felszínen közlekedési

¹ A 31 § /11/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 47/2012. (X.26.) sz. Ör.

² A 31 § /12/ bekezdés f) pontját hatályon kívül helyezte a 14/2014. (III.31.) Ör

létesítmények, parkolók elhelyezhetőek az övezeten belül. más rendeltetési egységekkel összhangban.”

²³⁴⁵32. §

A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Az építési övezetek telekre vonatkozó összefoglaló sajátos, telekre vonatkozó előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Sajátos használat szerint	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépítés	Max. építmény magasság	Min. zöldfelület
			m ²	%	m	%
Lakóterület						
Nagyvárosias	Ln/ST.K.8.15,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	Kialakult	80	15,0	10
	Ln/ST.K.8.33,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	Kialakult	80	33,0	10
	Ln/SK.K.8.15,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	Kialakult	80	15,0	10
	Ln/Z.K.8.15,0	Zártsorú	Kialakult	80	15,0	10
	Ln/St-03-5-15	Szabadonálló (több önálló ép. egységgel)	360	50	15,0	40
Kisvárosias	Lk/S.07.4.4,5	Szabadonálló	700	40	4,5	20
	Lk/S.03.4.6,0	Szabadonálló	360	40	6,0	20
	Lk/S.07.4.6,0	Szabadonálló	720	40	6,0	20
	Lk/S.20.4.6,0	Szabadonálló	2000	40	6,0	20
	Lk/S.20.5.7,5	Szabadonálló	2000	50	7,5	20
	Lk/ST.20.4.6,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	2000	40	6,0	20
	Lk/ST.15.5.6,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	1500	50	6,0	20
	Lk/ST.12.5.7,5	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	1200	50	7,5	20
	Lk/O.09.3.6,0	Oldalhatáron álló	900	30	6,0	20
	Lk/O.05.4.4,5	Oldalhatáron álló	540	40	4,5	20
	Lk/O.05.4.6,0	Oldalhatáron álló	540	40	6,0	20
	Lk/I.05.4.6,0	Ikres	540	40	6,0	20
	Lk/I.12.4.7,5	Ikres	1200	40	7,5	20
	Lk/I.09.5.7,5	Ikres	900	50	7,5	20
	Lk/Z.05.4.4,5	Zártsorú	540	40	4,5	20
	Lk/Z.K.5.4,5	Zártsorú	Kialakult	50	4,5	20
	Lk/Z.12.5.4,5	Zártsorú	1200	50	4,5	20
	Lk/Z.15.5.7,5	Zártsorú	1500	50	7,5	20
Kertvárosias	Lke/S.07.3.4,5	Szabadonálló	720	30	4,5	50
	Lke/S.15.3.4,5	Szabadonálló	1500	30	4,5	50
	Lke/S.07.3.6,0	Szabadonálló	720	30	6,0	50
	Lke/S.09.3.6,0	Szabadonálló	900	30	6,0	50
	Lke/S.15.2.7,5	Szabadonálló	1500	20	7,5	50
	Lke/S.10.3.7,5	Szabadonálló	1000	30	7,5	40
	Lke/S.50.3.7,5	Szabadonálló	5000	30	7,5	50
	Lke/S.K.3.7,5	Szabadonálló	Kialakult	30	7,5	50
	Lke/ST.07.3.4,5	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	720	30	4,5	50
	Lke/O.03.3.6,0	Oldalhatáron álló	360	30	6,0	50
	Lke/O.05.3.4,5	Oldalhatáron álló	540	30	4,5	50
	Lke/O.07.3.4,5	Oldalhatáron álló	720	30	4,5	50
	Lke/O.09.3.4,5	Oldalhatáron álló	900	30	4,5	50
	Lke/O.12.3.4,5	Oldalhatáron álló	1200	30	4,5	50
	Lke/O.07.3.6,0	Oldalhatáron álló	720	30	6,0	50
	Lke/O.09.3.6,0	Oldalhatáron álló	900	30	6,0	50
	Lke/O.12.3.6,0	Oldalhatáron álló	1200	30	6,0	50

¹ A 31 §-t /13/ bekezdéssel kiegészítette a 25/2013 (X.25.) sz. Ör

² A 32 §-t kiegészítette a 14/2014. (III.31.) Ör

³ A 32. §-t a 25/2013.(X.25.) sz. Ör módosította

⁴ A 32. §-t az 1/2013. (I.18.) sz. Ör kiegészítette

⁵ A 32. §-t a 47/2012. (X. 26.) sz. Ör. módosította.

	Lke/O.07.3.7,5	Oldalhatáron álló	720	30	7,5	50	
	Lke/I.07.3.6,0	Ikres	720	30	6,0	50	
	Lke/I.07.3.4,5	Ikres	720	30	4,5	50	
	Lke/I.K.3.4,5	Ikres	Kialakult	30	4,5	50	
	Lke/I.07.3.7,5	Ikres	720	30	7,5	50	
	Lke/S.10.3.7,5	Szabadonálló	1000	30	7,5	40	
Falusias	Lf/S.12.3.6,0	Szabadonálló	1200	30	6,0	40	
	Lf/S.15.2.4,5	Szabadonálló	1500	20	4,5	40	
	Lf/S.15.3.4,5	Szabadonálló	1500	30	4,5	40	
	Lf/S.30.2.4,5	Szabadonálló	3000	20	4,5	40	
	Lf/O.09.3.4,5	Oldalhatáron álló	900	30	4,5	40	
	Lf/O.15.2.4,5	Oldalhatáron álló	1500	20	4,5	40	
Vegyes terület							
Település- központ vegyes terület	Vt/S.03.8.7,5	Szabadonálló	360	80	7,5	10	
	Vt/S.20.4.7,5	Szabadonálló	2000	40	7,5	10	
	Vt/ST.30.5.4,5	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	3000	50	4,5	10	
	Vt/ST.05.5.7,5	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	540	50	7,5	10	
	Vt/ST.30.5.15,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	3000	50	15,0	10	
	Vt/ST.K.5.15,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	Kialakult	50	15,0	20	
	Vt/S.K.5.6,0	Szabadon álló	Kialakult	50	6,0	20	
	Vt/S.05.5.9,5	Szabadon álló	550	80	9,5		
	Vt/S.05.5.7,5	Szabadon álló	550	50	7,5	30	
	Vt/S.15.5.7,5	Szabadon álló	1500	50	7,5	20	
	Vt/S-30-8-15	Szabadon álló	3000	80	15	10	
	Vt/S.07.8.7,5	Szabadon álló	700	80	7,5	10	
	Vt/S.K.5.7,5	Szabadon álló	Kialakult	50	7,5	20	
	Vt/S.12.6.7,5	Szabadon álló	1200	60	7,5	20	
	Vt/S.K.5.9,0	Szabadon álló	Kialakult	50	9,0	20	
	Vt/S.20.5.12,5	Szabadon álló	2000	50	12,5	20	
	Vt/ST.20.6.12,5	Szabadon álló (több önálló ép.egységgel)	2000	60	12,5	20	
	Vt/S.K.5.10,5	Szabadon álló	Kialakult	50	10,5	20	
	Vt/S.K.5.12,5	Szabadon álló	Kialakult	50	12,5	20	
	Vt/S.30.5.15,0	Szabadon álló	3000	50	15,0	20	
	Vt/S.K.5.KT	Szabadon álló	Kialakult	50	K (torony)	20	
	Vt/S.K.6.12,5	Szabadon álló	Kialakult	60	12,5	20	
	Vt/S.05.8.7,5	Szabadon álló	500	80	7,5	10	
	Vt/S.05.8.9,5	Szabadon álló	550	80	9,5	10	
	Vt/Z.8.6.12,5	Zártorú	800	60	12,5	10	
	Vt/Z.09.5.7,5	Zártorú	900	50	7,5	10	
	Vt/Z.10.8.16,0	Zártorú	1000	80	16,0	10	
	Vt/Z.12.5.10,5	Zártorú	1200	50	10,5	20	
	Vt/Z.15.8.7,5	Zártorú	1500	80	7,5	10	
	Vt/Z-05-8-9,5	Zártorú	500	80	9,5	10	
Vt/Z.004.8.6,0	Zártorú	40	80	6,5	10		
Vt/Z-004-8-4,5	Zártorú	40	80	4,5	0		
Vt/Z-03-8-6	Zártorú	360	80	6,0	10		
Gazdasági terület							
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz/S.05.3.9,5	Szabadon álló	500	30	9,5	20	
	Gksz/S.09.4.6,0	Szabadon álló	900	40	6,0	20	
	Gksz/S.09.6.7,5	Szabadon álló	900	60	7,5	20	
	Gksz/S.10.4.9,5	Szabadon álló	1000	40	9,5	20	
	Gksz/S.20.5.9,0	Szabadon álló	2000	50	9,0	20	
	Gksz/S.20.4.7,5	Szabadon álló	2000	40	7,5	20	
	Gksz/S.20.6.7,5	Szabadon álló	2000	60	7,5	20	
	Gksz/S.09.4.7,5	Szabadon álló	900	40	7,5	20	
	Gksz/S.20.5.7,5	Szabadon álló	2000	50	7,5	20	
	Gksz/S.50.5.9,0	Szabadon álló	5000	50	9,0	10	
	Gksz/S.50.5.9,5	Szabadon álló	5000	50	9,5	20	
	Gksz/S-20-5-12,5	Szabadon álló	2000	50	12,5	20	
	Gksz/ST.10.5.12,5	Szabadon álló	1000	50	12,5	20	
	Gksz/ST-15-6-9	Szabadon álló telepszerű	1500	60	9	20	
	Gksz/Z-10-5-9,5	Zártorú	1000	50	9,5	20	
	Gksz/Z.20.6.7,5	Zártorú	2000	60	7,5	10	
	Gksz/O.09.6.7,5	Oldalhatáron álló	900	60	7,5	20	
	Gksz/Z-09-6-7,5	Zártorú	900	60	7,5	20	
	Ipari terület	Gip-1/ST30.4.12,5	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	3000	40	12,5	10
		Gip-1/ST-15-4-12,5	Szabadon álló telepszerű	1500	40	12,5	45
Gip-2/ST-10-5-16		Szabadon álló telepszerű	1000	50	16	25	
Gip-2/ST-15-5-9		Szabadonálló telepszerű	1500	50	9	25	
Gip-2/ST.K.3.K*		Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	Kialakult	30	techn függő	10	

	Gip-2/ST.10.5.12,5	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	1000	50	12,5	25
	Gip-3/ST.-30-5-9	Szabadon álló telepszerű	3000	50	9	25
	Gip-3/ST.30.4.9,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	3000	40	9,0	10
	Gip-3/ST.30.4.9,0	Szabadonálló (több önálló ép.egységgel)	3000	40	9,0	10
	GIP-1/ST.30..5.35,0	Szabadonálló (több önálló ép. egységgel)	3000	50	35,0	10
	Gip-4/S.15.3.7,5	Szabadon álló	1500	30	7,5	10
	Gip-4/S.15.5.7,5	Szabadon álló	1500	50	7,5	30
Üdülőterület						
Hétféligi házas ter.	Üh/1	Szabadon álló	3000	15	4,5	30
	Üh/2	Szabadon álló	1500	15	4,5	30

Sajátos használat szerint	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület m ²	Max. beépítés %	Max. építmény mag. m	Min. zöldfelület %
Különleges terület						
Nagybevásárló központ területe	K/1	Szabadon álló	10000	20	9,0	40
Kórház területe	K/2	Szabadon álló	Kialakult	20	33,0	40
Uzoda területe	K/3	Szabadon álló	Kialakult	30	Kialakult	50
Műjécpálya területe	K/4	Szabadon álló	Kialakult	K	Kialakult	50
Sportcsarnok területe	K/5	Szabadon álló	5000	30	12,0	40
Sport célú területek	K/6	Szabadon álló	Kialakult	40	12,5	40
Strand területe	K/7	Szabadon álló	Kialakult	10	6,0	50
Strand kiszolgáló területe	K/7.1	Szabadon álló	Kialakult	40	12,5	40
Sípálya területe	K/8	Szabadon álló	Kialakult	10	3,0*	50
Szabadidő központ területe	K/9	Szabadon álló	Kialakult	15	6,0	50
Szennyvíztisztító területe	K/10	A területre részletes szabályozási terv készítése szükséges.				
Autóbusz-pályaudvar területe	K/11	Szabadon álló	Kialakult	10	7,5	40
Garázstelep területek	K/12		Kialakult	30	3,0	40
Temető terület	K/13	Szabadon álló	Kialakult	10	Kialakult	50
Pincesor területe	K/15	A területre részletes szabályozási terv készítése szükséges.				
Közmű terület	K/16	Az elhelyezésre kerülő műtárgyak a szakági előírások betartásával helyezhetők el				
Rendezvény terület	K/17	A területen csak ideiglenes építmények helyezhetők el				
Kegyeleti park terület	K/18	Szabadon álló	Kialakult	10	Kialakult	50
Hulladékudvar területe	K/19	Az elhelyezésre kerülő műtárgyak a szakági előírások betartásával helyezhetők el				
Különleges intézményi terület	K/20	zártosorú	500	30	3,0	40

* - a kiszolgáló épületek 3,0 m magassággal építhetők, az építhető sífelvonó építményeinek technológiai magasságát a technológiai terv határozza meg.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

33. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- /1/ A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a Szabályozási Terv határozza meg.
- /2/ A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- /3/ A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- /4/ Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- /5/ A település közterületein elhelyezhető és engedélyezhető létesítmények és a rendeltetésétől eltérő használatok:

- a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
- e) távbeszélő fülke elhelyezése,
- f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
- g) zöldfelületek, fasorok,
- h) közművek felépítményei,
- i) egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.

/6/ A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.

/7/ Új építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára átadott magánútról kell megoldani.

/8/ A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is.

34. §

Közlekedési területek (KÖ)

/1/ A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott: Köú jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
Kök jelzésű kötőtpályás közlekedési terület (vasútterület)

/2/ A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.

/3/ A terv szerinti közlekedési és közműterületen csak az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.

/4/ A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

a) Köú/1 országos főút (I. és II. rendű főút)

Szabályozása:

1. belterületen: min. 30 méter, illetve szabályozási terv szerint

2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

Új főút kiépítése esetén 40 méter.

(1) az út építési területe min. 30 méter

(2) az út védőtávolsága 100 méter

b) Köu/2 országos mellékút, települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - az út építési területe min. 30 méter
 - az út védőtávolsága 100 méter

c) Köu/3 helvi gyűjtőút

Szabályozása:

Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

¹d) Köu/4 kiszolgáló út

Szabályozása:

Méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték vagy a kialakult állapot szerint

²e) Köu/5 kiemelt belterületi kiszolgáló út

Szabályozása:

Méretezés nélküli minimális szélessége 14 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték, vagy a kialakult állapot szerint

f) Köu/6 gyalogút

Szabályozása:

Méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

g) Köu/7 kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:

Külterületen

- Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter
- Az út építési területe minimum 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter

h) Köu/V vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

i) Köu/ KT közlekedési területen belüli köztér

Szabályozása:

Gyalogos forgalom számára fenntartott, korlátozott kiszolgáló gépkocsi forgalmat is biztosító, díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal gazdagított közlekedési terület

¹ A 34 § (4) bekezdés d) pontját az 1/2013. (I.18.) sz. Ör. módosította

² A 34 § (4) bekezdés e) pontját az 1/2013. (I.18.) sz. Ör. módosította

A közlekedési területen belüli közttereket kertészeti, térburkolati, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.

Megvalósítás előtt közterületi terv készítendő, melynek ki kell térni a térburkolatokra, növényzetre, utcabútorokra, térvilágításra és egyéb közművekre. A különféle tervfajtáknak egy időben kell készülni.

Korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom és parkolás lehetséges.

Védett köztterek esetén a HÉSZ 54. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

¹j) **Köu/Pparkoló**

A 10 gépjárműnél nagyobb befogadó képességű felszíni várakozóhelyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 hely után 1 db környezettűrő, lombos fa telepítésével kell megoldani.

/5/ A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.

²/6/ A közlekedési területek övezetek szerinti felsorolását a **9. számú melléklet** tartalmazza

³/7/ Magánutak kialakításának előírásai:

- Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább az alább megadott szélességű területet kell biztosítani:
 - a) 6,0 méter, ha kettőnél nem több, 80 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - b) 10 méter, ha 200 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - c) 12 méter egyoldali fasorral, ha 400 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
- 150 méternél hosszabb zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell ellátni.
- 200 méternél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki
- Kettőnél több telek megközelítését biztosító magánutat a közforgalom elől elzárni nem lehet. Amennyiben rendezett, szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkezők bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekinthető.
- Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett teljes területre vonatkozó telekrendezési terv alapján lehet engedélyezni. A magánúttal feltárásra kerülő tömb, vagy tömbbelső telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembevételével is engedélyezhető amennyiben az egyéb övezeti szabályok megtartása mellett az egyes telkek beépíthetőek.

¹ A 34. § /4/ bekezdését j) ponttal kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

² A 34. §-t /6/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

³ A 34. §-t /7/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

¹k) Köu/Z Közlekedési területen belüli zöldterület

Szabályozása

A közlekedési területen belüli zöldterület a közlekedési terület zöldfelülettel fedett része, melyen belül csak közmű műtárgyak építhetőek.

Zöldterületi fedettsége legalább 70 %.

35. §

Kötőtpályás közlekedési területek

/1/ **Kök** jelzésű közlekedési területek a város kötőtpályás közlekedési területei (vasútterület).

/2/ A kötőtpályás közlekedési területek az országos és helyi vasútvonalak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a vasútvonalat kiszolgáló létesítmények, építmények és épületek elhelyezésére szolgál.

/3/ A kötőtpályás közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

a) Kök/1 kétvágányú vasútvonal és vasútállomás:

Kök/1.1 pályavasúti övezet

Szabályozása:

- Jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
- védőtávolsága 50-50 méter (szélső vágánytól)

b) Kök/1.1 kiszolgáló és vállalkozói vasúti övezet

Szabályozása:

- Jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
- védőtávolsága 50-50 méter (szélső vágánytól)

c) Kök/2 iparvágány vasúti övezet

Szabályozása:

- Jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
- védőtávolsága 15-15 méter (szélső vágánytól)

36. §

A közművesítés területei és létesítményei

/1/ A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.

Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:

- a) Nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterület
teljes közművesítés
- b) Falusias lakóterület
részleges közművesítés
- c) Településközponti vegyes terület

¹ A 34. §. (4) bekezdését k) ponttal kiegészítette a 48/2014. (X. 03.) Ör.

teljes közművesítés

d) Gazdasági területek

e) Kereskedelmi és szolgáltató területek

Egyéb ipari területek

teljes közművesítés

f) Külterületen legalább részleges közművesítés

g) Különleges területek

teljes közművesítés

/2/ Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:

a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.

A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.

b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.

c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcatornával a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával épüljön ki.

Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.

d) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető.

Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.

e) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.

A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.

f) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

g) A tervezett védett belvárosi területen a villamos energia és a hírközlés közműveit földkábelrel kell kialakítani.

37. §

Zöldterületek (Z)

/1/ A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.

/2/ A település közterületi zöldterületei nem önálló területfelhasználási egységként közkert formában jelennek meg.

/3/ Zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.

/4/ A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

/5/ A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

/6/ A zöldterületen az OTÉK 27.§ (4) bekezdés szerinti létesítmények 2 % beépítettséggel helyezhetők el.

¹/7/ A belterületi zöldterületek funkcionális besorolása a tervben:

Z/kp	Közpark
Z/kk1	Városközponton belüli közkert
Z/kk2	Lakóterületen belüli közkert

²³/8/ A városközpontban lévő Völgy park területét a végleges telekalakítás után forgalomképtelen ingatlanként kell nyilvántartásba venni (Az érintett helyrajzi számok 1132/15, 1129/34, melyek telekalakítását el kell végezni a városközponti fejlesztések befejezése után.)

A Park területéből a továbbiakban csak közösségi célra (a közparkot és a várost kiszolgáló funkcióra, közmű műtárgy) lehetséges területet kijelölni. A közpark területéből területeket elcsatolni, a közpark funkciótól és annak kiszolgáló funkcióitól eltérően használni nem lehet.

A közpark területén belül épület csak a kijelölt építési helyen belül építhető rendezvénytér funkcióval, az alábbi paraméterekkel:

- A megengedett építmény magasság értéke 7,5 méter
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
- a legkisebb zöldfelület: 70%.

A park funkciójához kapcsolódó építmények (pl. játszótéri elemek, kutyasétáltatóhoz kapcsolódó építmények, pergolák) sétányok, burkolt felületek, kerékpárút, a környező utakhoz kapcsolódó parkolók, utcabútorok, műalkotások, ivó kutak stb. közmű műtárgyak elhelyezhetőek.

38. § Erdőterületek (E)

/1/ Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

⁴/2/ Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

- Ev – védelmi ill. védőerdő
- Ee – turisztikai erdő lehet.

/3/ Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.

/4/ Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.

¹ A 37. § /7/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

² A 37. §-t /8/ bekezdéssel kiegészítette a 25/2013. (X.25.) sz. Ör

³ A 37. §. /8/ bekezdését a 48/2014. (X. 03.) Ör. módosította.

⁴ A 38. § /2/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

¹/5/ Az erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság állapítja meg. A körzeti erdőtervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben figyelembe kell venni. A Településszerkezeti és Szabályozási Tervben szereplő védelmi (településvédelmi) rendeltetés esetén, amennyiben az az erdészeti hatóságnál nyilvántartott rendeltetéstől eltér, az építésügyi hatóságon keresztül kezdeményezni kell az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását.

²/6/

³/7/

/8/ A 10 ha-t meghaladó turisztikai erdő területén legfeljebb 5%-os beépítettség mellett a rendeltetészerű használathoz és fenntartáshoz szükséges építmény helyezhető el.

/9/ Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett elhelyezhetők:

- a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
- b) közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- c) nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- d) geodéziai, turisztikai jelek,
- e) köztárgyak,
- f) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- g) kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- h) vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- i) termékvezeték és műtárgyai.

39. §

Mezőgazdasági területek (M)

/1/ A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

/2/ Mezőgazdasági területek:

- a) Általános mezőgazdasági terület
 - Szántó – **Má/1**
 - Rét-legelő terület – **Má/2**
- b) Kertés mezőgazdasági terület
 - Kertés terület – **Mk/1**
 - Szőlő-gyümölcsstermelő területek – **Mk/2**

/3/ A mezőgazdasági rendeltetésű területen az OTÉK 29. § szerinti építmények helyezhetők el.

¹ A 38. § /5/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

² A 38. § /6/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

³ A 38. § /7/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

/4/ A kertés mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági épületek megengedett legnagyobb építménymagasságának értéke 3,5 méter, 10%-ot meghaladó lejtős terep esetén 4,5 méter.

40. §

Vízgazdálkodási területek (V)

¹/1/ A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:

Folyóvizek területe	– Vá/f
Állóvizek területe	– Vá/á
Csapadékvíz elvezető árkok területe	– Vi/cs

/2/ A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

²/3/ Az élővízfolyások parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávba (védőterület) fasor telepítése nem lehetséges.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME NEK ELŐÍRÁSAI

41. §

Általános előírások

/1/ Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait és a környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy az

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és a környezet legkisebb igénybevételét idézze elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást.

/2/ A környezetszennyező források, illetve a szennyezésektől védendő létesítmények körül a környezeti terhelés miatt meghatározott biztonsági övezeteket és védőtávolságokat biztosítani kell. A biztonsági övezeteken és a védőtávolságokon belüli védőterületen csak a hatóságok által engedélyezett területhasználat és tevékenység folytatható, a védőterületet a szükséges és lehetséges helyeken védő zöldfelületként kell kialakítani.

/3/ Műsorszóró, átjátszó bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen és településképi jelentőségű külterületeken nem létesíthetők.

/4/ A biztonsági övezettel és védőtávolsággal érintett ingatlanok esetében a védőtávolságot igénylő tulajdonos terhére külön rendeletben meghatározott funkcionális vagy egyéb korlátozásokat kell szükség esetén elrendelni.

¹ A 40. § /1/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

² A 40. §-t /3/ bekezdéssel kiegészítette a 48/2014. (X. 03.) Ör.

42. § A föld védelme

/1/ A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelezettsége.

/2/ A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

/3/ A termőföld terv szerinti igénybevételéhez a művelési ág változtatása, és a beépítésre szánt terület esetleges belterületbe vonása, illetve az építési telekké minősítés a beruházó kötelezettsége.

/4/ A beruházás megkezdése előtt a területileg illetékes földvédelmi hatóság hozzájáruló nyilatkozata alapján a beruházó köteles a termőréteg megmentéséről, védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni.

/5/ A város közigazgatási területén a termőföldek védelme érdekében, a pangó vizek, belvizek kialakulásának elkerülése érdekében gondoskodni kell a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről.

/6/ Az építmények terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

/7/ Mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.

/8/ A gépjármű-közlekedés területén és a parkolókból a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető, melyen biztosított a csapadékvizek elvezetése.

/9/ A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizet a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

43. § A vizek védelme

/1/ A város felszín alatti vízminőségének szennyeződés-érzékenysége a vonatkozó jogszabályok alapján a település fokozottan érzékeny besorolású terület.

/2/ A hidrogeológiai védőidom által kijelölt területre a területhasználati korlátokat külön jogszabályok tartalmazzák

¹/3/ A felszíni vizekbe, illetve az élő vízfolyásokba csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával és az általa meghatározott feltételek betartásával szabad tiszta,

¹ A 43. § /3/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

szennyeződésmentes csapadékvizet, illetve tisztított szennyvizet bevezetni. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelmének szabályairól a 220/2004. (VII.21.) 93/2007.(IV.26.) Kormányrendelet intézkedik. A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő feladatokról a 219/2004. (VII.21.) 92/2007.(IV.26.) Kormányrendelet intézkedik.

/4/ Épület felújítása, bővítése és új épület elhelyezése belterületen belül csak a meglévő gerinchálózatra történő szennyvízbekötés mellett engedhető meg. A közcsatornával még nem rendelkező kialakult építési területeken a közcsatorna kiépítéséig az építés vízzáró szennyvízgyűjtő-medence (közműpótló) átmeneti alkalmazásával, vagy a hatóság által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzemeltetésével engedélyezhető. A szennyvízgyűjtő medence rendszeres ürítéséről ellenőrizhető módon (vízdíj-számla, szippantásról szóló számla) gondoskodni kell. Az új építési területeken mindennemű építés csak a csatornaközmű megépítése után és az ingatlanok csatornaközműre történő rákötése mellett engedélyezhető.

/5/ Valamennyi élővízfolyás part éltől számított 50 méteres sávját védőtávolságként kell kezelni. Építési engedély csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával adható ki. Amennyiben egyes telkek beépítését a szakhatóság korlátozza, vagy tiltja úgy építési tilalmat kell elrendelni és azt az ingatlan nyilvántartásba be kell vezetni.

/6/ Vízfolyásba, állóvízbe tisztítatlan szennyvíz és egyéb szennyező anyag nem bocsátható. A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a vízfolyás és csatorna medrekben, és a medrek környezetében tilos, a károkozókát közigazgatási-, vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

/7/ Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre történő szállításáról. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt rendszerű szennyvíztároló létesíthető. Amennyiben a keletkezett, közcsatornába nem vezethető szennyvíz mennyisége eléri az 500 m³/év szennyvízhozamot, egyedi szennyvíztisztító-berendezés alkalmazása szükséges.

/8/ Vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok, védgátak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

44. §

Árvízvédelem, folyószabályozás

/1/ A Sajó árvízvédelmi töltésének mentett oldali lábvonalától számított 110 m-en, a vízoldali lábvonalától számított 60 m-en belül a fedőréteget megbontani, anyaggödröt, bányagödröt nyitni tilos. A területen bármilyen tevékenység végzése, építmény elhelyezése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájáruló nyilatkozata mellett engedélyezhető.

/2/ Az árvízvédelmi fővédvonalak menti 10-10 m széles védősávra építési tilalom vonatkozik.

/3/ Árvízvédelmi töltés hullámterében a töltés hullámverés és jég elleni védelmére a Sajó mentén átlagosan 30 m szélességű véderdőt kell telepíteni.

/4/ A hullámtér területének hasznosítása, valamint a hullámtéren belül történő építmény, létesítmény elhelyezése esetén a vonatkozó rendelet (46/1999. (III. 18.) Kormányrendelet) előírásait kell alkalmazni.

/5/ Felsőbarcika területén emberi tartózkodásra használt beépítési szint 134,40 m Bf-i magasság alatt nem engedélyezhető.

45. §

A levegőtisztaság védelme

/1/ A levegőtisztaság védelme a Környezetvédelmi törvény, és a levegő védelmével kapcsolatos magasabb rendű jogszabályok vonatkozó előírásai alapján történik. A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékei és a légszennyezési határértékek a vonatkozó rendelet előírásai szerint kerülnek megállapításra.

/2/ A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a 14/2001. (V. 9.) sz. KöM-EüM-FVM sz. és a 21/2001.(II. 14.) sz. Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

/3/ A város területén kizárólag olyan tevékenység folytatható és olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek légszennyező anyag kibocsátása, légszennyezésre gyakorolt hatása a /2/ bekezdés hivatkozott jogszabályok, rendeletek előírásait teljesíti és környezetveszélyeztetést nem okoz, továbbá melyek használata során a tényleges kibocsátás az illetékes környezetvédelmi felügyelőség által kiadott technológia specifikus határérték alatt marad.

/4/ A város területén a jelentős levegőterhelést okozó energiaipari és vegyipari tevékenység miatt a kijelölt, vagy később kijelölendő **biztonsági és védelmi övezetet** kell fenntartani. A környezeti hatásvizsgálat-köteles tevékenységek esetén a védelmi övezet kialakításának szükségességét, és annak méretét a környezeti hatásvizsgálat eljárása során kell meghatározni.

/5/ A kijelölt, vagy később kijelölendő környezetvédelmi védőtávolságokon, biztonsági övezeteken belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint levegőterhelésre érzékeny élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

/6/ A kijelölt, vagy később kijelölendő védelmi övezetben nem létesíthető,- és oda a későbbiekben sem telepíthető - a védelmi övezetre vonatkozó tilalom feloldásáig lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építmény.

/7/ A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a helyhez kötött diffúz légszennyező forrás rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles gondoskodni.

/8/ Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt a vonatkozó rendeletben felsorolt tevékenységek esetén környezeti hatástanulmány készítenő. A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes

hatástanulmány készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés, vagy kárelhárítás lehetséges módozatai nem kellően tisztázottak.

/9/ Hulladék hagyományos háztartási energiatermelő berendezésben, valamint nyílt térben történő égetése tilos. Kis mennyiségben keletkező háztartási papírhulladék és veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető. A helyi védelem alatt álló területeken nádas és más vízi növények égetése, továbbá a nem védett területeken tarlóégetés csak önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges.

/10/ A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.

46. §

Zaj és rezgés elleni védelem

/1/ A város belterületének a zaj- és rezgésterhelési határértékeit a vonatkozó rendelet alapján kell meghatározni.

/2/ A város belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.

/3/ A területen új létesítmények, építési munka, illetve közlekedési zajra vonatkozó határértékek megállapításánál a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. rendeletben meghatározott besorolások és határértékek érvényesek.

/4/ A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

¹/5/

/6/ A szórakoztató és sportlétesítmények környezetének védelme érdekében meg kell tenni a szükséges intézkedéseket az intézményhez kapcsolható, de azon kívül keletkező zajterhelés kialakulása ellen.

47. §

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

Kommunális hulladék

/1/ A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő gyűjtését, szállítását, elhelyezését és ártalmatlanítását önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

/2/ A település területén kommunális és egyéb hulladék a szükséges gyakoriságú elszállításig csak zárt edényzetben tárolható.

¹ A 46. § /5/ bekezdését hatályon kívül helyezte a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

/3/ Ki kell jelölni a települési hulladékok hasznosítható komponenseinek szelektív gyűjtésére szolgáló hulladékgyűjtő sziget(ek), illetve a veszélyes hulladékok begyűjtését is lehetővé tevő hulladékgyűjtő udvar(ok) helyét.

/4/ A közterületek tisztántartásáról, takarításáról, hulladék és gyommentesítéséről külön önkormányzati rendeletben kell intézkedni.

/5/ Az illegális hulladéklerakatokat fel kell számolni, az összegyűlt hulladékot el kell szállítani. A további problémák elkerülésének érdekében az érintett helyeken konténerek kihelyezésével és rendszeres ürítésével lehet megoldani az illegális lerakás problémáját.

/6/ Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

Veszélyes hulladék

¹/7/ A veszélyes hulladék szeméttelpre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával. A területen működő létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékaikat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.

/8/ A település területén végzett tevékenységek során képződő a vonatkozó rendelet szerinti veszélyes hulladékokat elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni

/9/ A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

/10/ A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

48. § Sugárzás

/1/ A sugárzás tekintetében a vonatkozó törvényekben foglaltakat kell figyelembe venni.

/2/ A település területén az 1 W-nál kisebb adóteljesítményű, kereskedelmi frekvencián üzemelő nagyfrekvenciás mikrohullámú átjátszók és adóvevők 1 m-nél nem hosszabb tartóoszlopai a város beépítésre szánt területén lévő építmények tetőfelületén elhelyezhetők.

/3/ Az 1 m-nél hosszabb tartóoszlopokon elhelyezésre kerülő átjátszók és adóvevők csak beépítésre nem szánt területen létesíthetők.

¹ A 47. § /7/ bekezdését a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

¹49. § Katasztrófavédelem

/1/ A felső küszöbű veszélyes üzemek körül a veszélyességi övezetek kijelölésre kerültek, melyeket a tervlapok tüntetnek fel.

/2/ A védelemre és a védelmi övezetekben való fejlesztésekre vonatkozó előírásokat a Katasztrófák elleni védekezés irányításáról és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéssel szülő 1999.évi LXXIV törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezéssel szülő 18/2006.(I.26.)Kormányrendelet előírásai határozzák meg.

50. § Környezeti biztonság

A műszaki biztonság betartásának érdekében a különféle ipari technológiák, kazánok, nyomástartó edények, tüzelőberendezések, 1 kV feszültség feletti villamos vezetékek, távhővezetékek, veszélyes folyadéktárolók létesítését, bontását a vonatkozó magasabb rendű előírások betartásával kell végezni.

51. §

Lakó és településközponti vegyes területeken belül tiltott gazdasági tevékenységek

Lakó és településközponti vegyes területeken belül telepengedély az alábbi tevékenységekre nem adható ki (a hatályos TEÁOR kódszámok csoportosítása szerint):

- vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2],
- építési betontermék-gyártás [26.61],
- előkevert beton gyártása [26.63],
- habarcsgyártás [26.64],
- egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66],
- kőmegmunkálás [26.70],
- csiszoló termék gyártása [26.81],
- vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [27.10],
- öntött cső gyártása [27.21], acélcső gyártás [27.22],
- hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31],
- alumíniumgyártás, ólom, cink, ón gyártása [27.42],
- rézgyártás [27.44],
- fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos) [28.11],
- fémtartály gyártása [28.21],
- fémalakítás, porkohászat [28.40],
- fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51],

¹ A 49. §-t a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

- gépgyártás [29.24, 29.31, 29.32, 29.40, 29.51, 29.52, 29.53, 29.54, 29.55, 29.56]
- autóbontó [50.20.],
- műanyag-feldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás [25.24].

VI. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

52. §

A természet értékeinek védelme

- /1/ A Kazincbarcika területét érintő országosan védett területek felsorolását a **3. számú melléklet** tartalmazza.
- /2/ Kazincbarcika területén helyi védett területek felsorolását az **4. számú melléklet** tartalmazza.
- /3/ A katasztrerezett, vagy később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól a Bükk Nemzeti Park gondoskodik.
- /4/ A helyi táji- és természetvédelmi értékek védelmét, a területek kezelését az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza. A melléklet csak a külön rendelet jóváhagyásáig van érvényben, a jóváhagyás után a HÉSZ-ből rendeletmódosítás nélkül törlésre kerül.

53. §

Települési zöldfelületek, növényzet védelme

- /1/ A település területén található, egyéb területfelhasználási (főként közlekedési) egységekhez kapcsolódóan kialakított zöldfelületek, zöldsávok védelméről a település önkormányzata gondoskodik. Kiemelten kezelendők a nyílt csapadékvíz-elvezető csatornák környezetében található zöldsávok.
- /2/ A meglévő fásított közterek, fasorok településképi szempontból értékes faegyedeit, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemeit érintő rendezés, változtatás csak önkormányzati engedély alapján történhet. Az építéshatósági hozzájárulást szükség szerint kertészeti szakvéleményhez lehet kötni.
- /3/ Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni, kivéve ha a területen a visszapótlás a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- /4/ A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az eljáró hatóság meghatározhatja. A visszapótlásra szánt növényzetet az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről - általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

/5/ A fák vázágait eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni - a szakszerű ifjító visszametszés és a szabályszerű fakivágás kivételével - tilos.

/6/ Fasor telepítésénél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fajok (pl. nyárfák) telepítését kerülni kell. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a tájra hagyományosan jellemző, a települési karakterhez illő fajokot.

/7/ A település területén amennyiben a zöldfelület rendezési kertépítészeti terv nyár (Populus) fajok telepítését írja elő, csak faiskolai, klónozott, vegetatív szaporítású, porzós nyárfaegyedeket szabad telepíteni. A "vattázó termésű" termő egyedek telepítése tilos.

/8/ A közutak építési területén, a műszaki lehetőségek szerint legalább egyoldali zóldsávot, út menti fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

/9/ A zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő, elsősorban honos fajok alkalmazandók.

/10/ Új közutak, utcák kialakításánál legalább egy-oldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

/11/ Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

/12/ Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

/13/ Gondoskodni kell a meglévő utak környezetrendezéséről, új utak létesítése esetén, a tervezés folyamán gondoskodni kell az utak menti környezetrendezésre vonatkozó tájépítészeti tervek elkészítéséről. A környezetrendezési tervnek a természetvédelmi, tájképvédelmi, környezetvédelmi és a vezetésbiztonsági szempontoknak egyaránt meg kell felelni.

VII. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

54. §

Általános előírások

/1/ A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások az önálló Helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig vannak érvényben, oda átemelésre kerülnek.

/2/ A város területén fekvő műemlékek, építmények felsorolását a **5. számú melléklet** tartalmazza.

/3/ Kazincbarcika területén az építészeti örökség helyi védelme biztosítása érdekében

- a) helyi területi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani a **6. számú melléklet** szerinti területeket.

b helyi egyedi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani a **6. számú melléklet** szerinti építményeket.

c) Városképi jelentőségű területi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani a **6. számú melléklet** szerinti területeket.

/4/ A település sziluettjének védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő színtszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.

/5/ **A védett közterületet** érintő településrendezési tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

¹a) A látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezése során a védett műemléki környezetben az örökségvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását, a helyi értékvédelmi területen a városi tervtanács és a városi főépítész véleményét ki kell kérni. (Trafóházak, tűzcsapok, aknafedlapok, gázvezetékek bekötései, stb.) A műemléki környezetben és helyi védelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.

b) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókö legyen.

Kiselemes beton anyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskockakő vagy nagykockakő jellegéhez hasonlít, szürke, antracit vagy homok színben.

²c) A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez az örökség-védelmi hatóság a hozzájárulását adja.

d) Az utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belső tereihez tartozó minden utcabútort, mikro-architektúra elemet azok elhelyezése előtt a városi tervtanáccsal és a főépítésszel egyeztetni kell.

e) Az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület rendezési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati terveket, mikroarchitektúra elemeket, zöldfelületi kiviteli terveket. A közterületeken elhelyezhető utcabútor jellegű tárgyakat, azok kiviteli és színezési terveit az alábbi szempontok figyelembe vételével:

1. a mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgye gyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, időtálló kivitelű legyenek,
2. a védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését,
3. a védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, a közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal,

¹ Az 54. § /5/ bekezdés a) pontját a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

² Az 54. § /5/ bekezdés c) pontját a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör. módosította.

4. A védett közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is
5. Csak a védett környezetbe illő, stílusban nem idegen hagyományörző elemek és építmények engedélyezhetők.
6. A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák, stb. is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.

/6/ Műemlékre, műemléki környezetre, és helyi értékvédelmi területre vonatkozó szabályok:

A műemlékvédelmi környezetben és helyi védelmi területeken az egyes épületek kialakításánál (akár védett az épület egyedileg akár nem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építtető tudomására hozni:

a) Építési anyaghasználat

1. Lábazatképzés

- a) Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, lehetőleg hagyományos kő.

2. Falfelületek

- a) Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
- b) Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- a) A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- b) Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

1. Térrányok, utcaképek

- a) A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
- b) Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- c) Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
- d) A felsorolt szabályok a műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

2. Homlokzati arányrendszer védelme

- a) A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg. (Szalagablak, erkélysor, stb.)
- b) A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
- c) A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni. A szabályozási terven megadott megengedett építménymagasságtól eltérni csak 1,0 méterrel lehet.
- d) A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.

3. Tetőformák szabályozása

- a) Zártsorú beépítésű, összetett tetőidomú magastető építendő utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
- b) Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zártsorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással.
- c) A hajlított (L alakút) beépítések esetében a tetőforma a zártsorú beépítéseknél megadott szempontok szerint épüljön.
- d) Hézagosan zártsorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőkontyolást kell alkalmazni.
- e) Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyeregvetőt kell alkalmazni. Nem jelenhet meg teljes szintű tűzfal.

/7/ Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- a) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében a műemléki hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- b) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).
- c) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- d) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- e) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület-kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat.
- f) Az egyedi védelem alatt álló épületek esetében az egységes homlokzati megjelenés érdekében az építéshatóság a helyreállítási kötelezettséget elrendelheti.

g) A védett épületek átépített földszintjeinek helyrehozatalát az eredeti épület jellemző stílusjegyeivel és anyaghasználatával kell megoldani. A földszinti homlokzatszakasz alkalmas építészeti megoldással külön is kezelhető. Az épület földszintjén az egyes portálokat és reklámhordozókat, azok elhelyezési területeit az illeszkedés szabályai szerint kell megállapítani.

/8/ Védett területeken a maximális építménymagasság az utcai épületrésznél az utcaképbe illeszkedően a kialakult, szomszédos épületek magasságához kell, hogy illeszkedjen. Az illeszkedés szabályait a főépítész állapítja meg.

/9/ A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.

a) A tetőfelépítmény minimális szélessége 3 méter.

b) Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.

/10/ Műemléki környezetben, műemléki jelentőségű és meglévő és később kijelölendő helyi értékvédelmi területen álló és a helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1,5 m² felületet meghaladó reklámtábla vagy reklám célt szolgáló homlokzatfestés és fényreklám nem helyezhető el. Nem helyezhető el közterület határvonalától számított 1,0 m-en belüli homlokzatfelületen klíma berendezés kültéri egysége, csak az épületek hátsó homlokzatán és takartan.

/11/ Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.

/12/ Városképi jelentőségű területek sajátos építési szabályai:

a) A városképi jelentőségű területen közterületről látható melléképület nem építhető.

b) A területen a nem megfelelően befejezett, vagy zavaró utcaképet nyújtó épületekre helyrehozatali kötelezettséget kell elrendelni.

55. §

Régészeti örökség védelme

/1/ A város nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a **7. számú melléklet** tartalmazza.

/2/ Földmunkákkal járó beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján el kell kerülni.

/3/ A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

/4/ A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhely állapot-romlását eredményezheti. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt a Herman Ottó Múzeumnak be kell jelenteni.

/5/ A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

/6/ A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetén a leletmentést a vonatkozó törvény alapján kell biztosítani.

VIII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

56. §

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

/1/ Beépítésre szánt területen kiszolgáló utak és közművek kialakítására az **útépítés és közművesítési hozzájárulás** mértékének és arányának megállapítását a Képviselő-testület külön rendeletben szabályozhatja.

/2/ A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel előírt

- a) **tilalmat, vagy annak megszüntetését** a vonatkozó rendelet alapján az I. fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozatban közli, és egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodik,
- b) Az elővásárlási jogot a Képviselőtestület külön döntéssel is meghozhatja. Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- c) a **településrendezési kötelezettség** határozattal történő elrendeléséről, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építésügyi hatóságnak kell intézkednie.

/3/ Az ingatlanok rendeltetésének, használati módjának megváltozása, vagy korlátozása során keletkező károkozásért az ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét külön jogszabály szerinti kártalanítás illeti meg. A kártalanítást az köteles megtéríteni, akinek tevékenysége miatt korlátozást kell elrendelni.

¹/4/ A települési területek rendeltetésszerű felhasználásának biztosítása érdekében sajátos jogintézményeket kell alkalmazni, azok felhatalmazása alapján kell eljárni.

²/5/ Építési tilalmat kell elrendelni a 11/1 számú melléklet szerinti területeken a mellékletben meghatározott célok megvalósulása érdekében.

³/6/ Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása, valamint a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a 11/2. számú melléklet szerinti területeken a mellékletben meghatározott célok teljesítéséhez elővásárlási jogot állapít meg.

⁴/7/ A településrendezési kötelezettségek közül

- a) helyrehozatali kötelezettséget kell előírni a 11/3. számú melléklet szerinti ingatlanokon,

¹ Az 56. §-t /4/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

² Az 56. §-t /5/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

³ Az 56. §-t /6/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

⁴ Az 56. §-t /7/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

b)beültetési kötelezettséget kell előírni a 11/4. számú melléklet szerinti ingatlanokon

¹/8/ A tervben meghatározott területeken az ingatlanok azonosítása a közigazgatási eljárás megindításakor érvényes ingatlan-nyilvántartás szerint kerül megállapításra.

²/9/ A tilalommal terhelt ingatlanon az Étv.22 § (2) bekezdés szerinti építési tevékenység engedélyezhető.

IX. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

57. §

/1/ Jelen rendelet 2006. január 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

/2/ A rendelet mellékletei:

- | | |
|------------------------------------|---|
| ³⁴⁵⁶⁷ 1. sz. melléklet | Belterület Szabályozási Terve |
| ⁸ 2. sz. melléklet | Külterület Szabályozási Terve |
| 3. sz. melléklet | Országosan védett természeti területek |
| 4. sz. melléklet | Helyi védelemre kijelölt természetvédelmi területek |
| 5. sz. melléklet | Műemlék objektum és környezete |
| 6. sz. melléklet | Helyi területi védelem és helyi egyedi védelem alá vont objektumok |
| 7. sz. melléklet | Nyilvántartott régészeti lelőhelyek |
| ⁹ 8. sz. melléklet | |
| ¹⁰ 9. számú melléklet | Közlekedési területek besorolása |
| ¹¹ 10. számú melléklet: | A Helyi Építési Szabályzat életbelépésével
egyidejűleg érvényüket veszített rendeletek felsorolása |
| ¹² 11/1. sz. melléklet | Építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzéke |

¹ Az 56. §-t /8/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

² Az 56. §-t /9/ bekezdéssel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

³ Az 1. számú mellékletet módosította az 5/2011. (I.28.) sz. Ör. Az 1. számú melléklet megtekinthető az Építéshatósági Osztályon

⁴ Az 1. számú mellékletet módosította a 17/2012. (IV. 20.) sz. Ör.

⁵ Az 1. számú mellékletet módosította a 48/2014. (X. 03.) rendelet. Hatályos 2014. november 2. napjától.

⁶ Az 1. számú mellékletet módosította a 34/2015. (X. 29.) rendelet. Hatályos 2015. november 28. napjától.

⁷ Az 1. számú mellékletet módosította a 35/2015. (X. 29.) rendelet. Hatályos 2015. november 28. napjától.

⁸ A 2. számú mellékletet módosította a 26/2009. (VI.26.) sz. Ör. A 2. számú melléklet megtekinthető az Építéshatósági Osztályon

⁹ A rendeletet 8. sz. mellékletét hatályon kívül helyezte a 26/2009. (VI.26.) sz. Ör.

¹⁰ A rendeletet 9. sz. melléklettel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

¹¹ A rendeletet 10. sz. melléklettel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

¹² A rendeletet 11/1. sz. melléklettel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

¹11/2. sz. melléklet Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

²11/3. sz. melléklet Helyrehozatali kötelezettséggel érintett
ingatlanok jegyzéke

³11/4. sz. melléklet Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok jegyzéke

Kazincbarcika, 2005. december 22.

Veresné Dr. Jakab Zsuzsanna sk.
címzetes főjegyző

Dr. Király Bálint sk.
polgármester

Kihirdetés napja: 2005. december 22.

Veresné Dr. Jakab Zsuzsanna sk.
címzetes főjegyző

¹ A rendeletet 11/2. sz. melléklettel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

² A rendeletet 11/3. sz. melléklettel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.

³ A rendeletet 11/4. sz. melléklettel kiegészítette a 31/2008. (VIII. 15.) sz. Ör.