

# EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

18/2005. (V.1.) számú

## R E N D E L E T E

### A BELVÁROS ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

*(Módosításokkal egységes szerkezetben.)*

Edelény Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva az Edelény Belváros és környéke Szabályozási Terv alkalmazására és a vonatkozó helyi építési szabályzatára az alábbi rendeletet alkotja.

#### I. FEJEZET

##### Általános előírások

##### 1.§

- (1) A rendelet hatálya a rendelet 4. sz. mellékletét képező (TSZ-1 ) Szabályozási Tervben lehatárolt területre terjed ki.
- (2) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a szabályozást tervlapon ábrázoló Szabályozási Tervvel.
- (3) Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (beépítésre nem szánt terület esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az Étv-nek, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. sz. rendeletnek (OTÉK), módosítva 36/2002. (III.7.)Kormány rendelet, valamint a jelen rendeletnek és mellékletének megfelelően lehet.

##### A szabályozás elemei

##### 2.§

- (1) Jelen rendelet, valamint a szabályozási terv a (2) bekezdés szerinti kötelező és a (3) bekezdés szerinti irányadó elemeket tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni:
  - a szabályozási vonalat;
  - a kötelező építési vonalat;
  - az építési hely területét;
  - az egyes épületekre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírásokat;
  - építési határvonalakat

- (3) Irányadónak kell tekinteni a szabályozási terven:
- minden további, kötelezőként nem felsorolt szabályozási elemet
- (4) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (5) Az irányadó elemek az övezeti előírásokban meghatározott céllal és mértékig változtathatók. Az ott leírtaktól eltérő esetben az irányadó elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.

### A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/

#### 3.§

- (1) **Tervezett szabályozási vonal:** ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

#### <sup>1</sup>(2) Kötelező építési vonal

- **ahol nincs jelölve**, ott a
  - a.) kialakult helyzethez igazodik
  - b.) új kiépítésű területen
- **ahol jelölve van**, ott az
  - a.1) építési vonal, és a szabályozási vonal közötti előkertet is kötelezően elő kell írni
  - b.2) a jelölt szakaszokon az utcai telekhatár, ahol a homlokzatsík részlet hátrahúzása által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.

#### <sup>2</sup>(3) Építési határvonal

- oldalhatárnál: az OTÉK 35. § szerint
- közbülső határvonal: az OTÉK 31. § (4) szerint
- hátsó határvonal
  - ahol jelölve van, a célszerű területhasználatot és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja. Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető;
  - ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

#### <sup>3</sup>(4) Övezeti jellemzők

1. A beépítésre szánt területek beépítési mód, beépítési százalék, legnagyobb építménymagasság, legkisebb telekméret vonatkozású építési előírásait az alábbi táblázatok foglalják össze:

- (a) A választható beépítési módok, beépítési százalékok és építménymagasság kódjeles táblázata

Beépítési mód	Kódjel	Beépítési %	Kódjel	Építménymagasság Értéke ( m )	Kódjel
(kialakult)	0				
(nem kialakult)	1				
O (oldalhatáron álló)	1	30	1	≤ 4,5	1
Sz(szabaddon álló)	2	40	2	≤ 7,5	2

<sup>1</sup> Módosította a 3/2011.(II.1.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

<sup>2</sup> Módosította a 3/2011.(II.1.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

<sup>3</sup> Módosította a 3/2011.(II.1.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

Z (zárt sorú)	3	60	3	$\leq 12,5$	3
Ikr (ikres)	4	50	4	$\leq 9,5$	4
CS(csoportos)					

(b) A választható legkisebb telekméretek a kialakult állapot figyelembevételével

Legkisebb telek nagyság (m <sup>2</sup> )	Legkisebb		Kódjel
	telekszélesség (m)	telekmélység (m)	
400	12	30	<b>1</b>
700	20 (18)	33	<b>2</b>
1000	30	33	<b>3</b>

a) 2. Ha a telek saroktelek, a telek beépítettsége zárt sorú beépítési mód esetén további 20%-kal növelhető. Az így megnövelt beépíttség azonban nem haladhatja meg az OTÉK 25.§-ban meghatározott felső értéket.

3. A terepszint alatti legnagyobb beépítettség 30%

4. A legkisebb zöldfelület nagyságára az OTÉK 25.§-a vonatkozik.

5. Az építési jellemzők az (a) és (b) bekezdés táblázataiból képezhetők 5 számjegyes számsorként az alábbi elven:

a) Az építési előírások számsora előtt a betűjelek az övezet rendeltetését – területfelhasználási besorolását – jelzik (pl. Lk)

b) Lk 1..... az első szám jelzi, hogy a terület kialakult, vagy újonnan beépítésre kerülő terület, azaz nem kialakult kategóriába tartozik:

**0 kialakult**

**1 nem kialakult**

Lk 12..... a második szám jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható (szabadon álló, oldalhatáros, ikerházas, zárt sorú) az (a) bekezdés szerinti táblázatban rögzített értékkel;

Lk 122..... a harmadik szám jelzi a beépítési százalékot az (a) bekezdés szerinti táblázatban rögzített értékkel;

Lk 1225... a negyedik szám az építménymagasság jelzőszáma az (a) bekezdés szerinti táblázatban rögzített értékkel;

Lk 12253 az ötödik a teleknagyság jelzőszáma az (b) bekezdés szerinti táblázatban rögzített értékkel.

c) A He sajátos övezeteiben egyéb jelzések is szerepelnek. Ezek magyarázata az alábbi:

MK = műemléki környezet területen helyezkedik el a tömb (MK), illetve ha a számsor közepén helyezkedik el az „M”, védett épületegyüttesre utal;

K = kialakult karakterű tömböt jelent;

<sup>4</sup>(5) A nagy tömb-belsőik kezelésének feltétele, hogy az építési hely hátsó vonalának megtartásával, az így kialakuló tömbbelsőik rendezési terv módosítás során történő feltárása létre jöhessen.

<sup>4</sup> Módosította a 3/2011.(II.1.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

- <sup>5</sup>(6) **Építési hely:** az (5) bekezdésben meghatározott területen belül a HÉSZ-ben meghatározott telekhányadig helyezhetők el építmények úgy, hogy védőtávolságaik a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

### **Telekalakítás**

#### **4.§**

- (1) Az egyes létesítmények elhelyezésére a szabályozási tervnek és az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket, vagy építési területet – nyomvonalas létesítmények esetén területet – kell kialakítani.
- (2) Az építési telek kialakíthatóságának előfeltétele az ahhoz kapcsolódó közlekedési célú közterületek kialakítottsága, illetve egyidejű kialakítása.
- (3) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás, vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés csak a jelen szabályozási tervnek megfelelően engedélyezhető.

### **Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések**

#### **5. §**

- (1) Közterület csak a területre vonatkozó jelen terv szerinti szabályozási vonal alapján módosítható.
- (2) A kötelező jelleggel meghatározott kiszabályozandó területen és építési övezetbe sorolt telkeken történő kiszabályozásig, illetőleg a Szabályozási Tervben történő módosításig új épület a kiszabályozással érintett területrészen nem létesíthető. Az ily módon korlátozott telkek be nem építhető területrészét korlátozási tilalom alá kell vonni.
- (3) Új telektömbök kialakításakor a közterületek szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalogutak kivételével-keresztmetszet igazolásával sem lehet kevesebb 10 m-nél.
- (4) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a minimum egyoldali fasor helyét.
- (5) Új közterület kialakításánál a SZT kötelező alátámasztó és vizsgálati munkarészei:
  - teljes körű geodéziai felmérés a már kialakult közterületről, illetőleg a telkek legalább 10 m-es előkerti sávjáról,
  - közművezetékek elhelyezkedését és átmérőit, valamint adatait bemutató közművizsgálat és terv,
  - közlekedési munkarész, melynek tartalmaznia kell: a terület úthálózatának átnézeti terveit M=1:10.000 vagy M=1:4000 léptékben, forgalomtechnikai tervet, keresztmetszetek és csomópontok terveit a szabályozással érintett közterületi szakaszon,
  - amennyiben az érintett szakaszon faállomány található, annak vizsgálata.

---

<sup>5</sup> Módosította a 3/2011.(II.1.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

- (6) A rögzített szabályozási vonalak, illetve meglévő közterületi határok módosításához nem szükséges a SZT egyébként előírt összes alátámasztó munkarészeit elkészíteni ha:
- a közterületi határ korrekciójára a létesítendő közművesítés és útépités miatt van szükség, és a geodéziai felmérés alapján a közterületi telekhatár pontosítása indokolt, és
  - a közterület szélessége legfeljebb 20 %-kal csökken, vagy növekszik és nem lesz 10 m-nél kisebb, és
  - a közterületi határ pontosítása meglévő épületet nem érint, a meglévő közművezeték helye a továbbiakban is közterületen biztosított, és
  - a módosítás nem jár meglévő faegyedek kivágásával, meglévő közművezetékek áthelyezésével.

### **Közterület-kialakítás egyéb előírásai**

#### **6.§**

- (1) Jelen rendelet hatályába tartozó területen a közterületeket a szabályozási tervnek megfelelően kell kialakítani.
- (2) A közterületi övezetek rendezése, átépítése esetén az alábbi környezetalakítási elveket kell figyelembe venni azok jellegének megőrzése érdekében:
- a) Elsősorban gyalogos közök: kiemelt szegély nélküli, síkban tartott kőburkolat, vagy beton térkő, utcabútorozás és ültetett növényzet nélkül (mobil, edényes növényzet kihelyezhető).
  - b) Keskeny lakóutcák: kőburkolat (lehetőleg természetes anyagú) vagy beton térkő burkolat, kiemelt járdaszegély (egyres szakaszokon, illetve közterület-szabályozási terv alapján eltérés lehetséges), minimális utcabútorozás és növénytelepítés.
  - c) Kisebber teresedések, terek: kő, vagy beton térkő díszburkolat, a hely jellegének megfelelő minimális utcabútorozás, kevés, kis lombkoronájú fa.
  - d) Jelentős bevásárló és sétáló utcák: egyedi tervezésű dísz (kő) burkolat, fasorok, egyedi fák telepíthetők, választékos utcabútorozás.
  - e) Jelentős gyalogos díszter, egyedi tervezésű, reprezentatív dísz (kő, vagy beton térkő) burkolat, "visszafogott" növénytelepítés és utcabútorozás.
  - f) Összenyitott tömbbelsőek: zöldfelületnek is helyet hagyó kőburkolat, a kertjelleget bemutató, gazdagabb növénytelepítés szükséges, parkolófelület nem alakítható ki.
- (3) A 4.§ (2) a)-f) ponttal jelölt övezetben a közterületeken, illetve közhasználatra átadott területen reklám- és hirdetőtáblát, berendezést, pavilont, egyéb utcabútor, építményt elhelyezni, növényzetet telepíteni, általában a területet kialakítani csak közterület-rendezési terv alapján szabad. A közterületi rendezési terv készítése során a városi főépítésszel a tervezés folyamatában egyeztetni szükséges.

## A telek beépítése

### 7.§

- (1) Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken a szabályozási terv szerinti építési helyen lehet épületet elhelyezni, **ahol az építési hely ábrázolásra került.** Egyéb esetben az előkert méretét a környezetre jellemző beépítési módhoz kell igazítani, meghatározni, vagy az utcafrontra kihelyezni. Az oldal és hátsókeret meghatározásánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell betartani.
- (2) **Elő-és oldalkertben önálló épület nem építhető,** Oldalhatáron álló építmény telekhatárra épült homlokzatán nyílászáró nem jeleníthető meg. Tűzfalon a meglévő ablak, nyílászáró befalazásáról gondoskodni kell.
- (3) A kialakult állapot miatt az építmények közötti távolság 4 m-re csökkentendő, ez esetben az építmény magasság sem lehet 4 m- nél több.  
Az előkertben csak park, parkoló helyezhető el.

## Zöldfelületek kialakításának általános elvei

### 8.§

- (1) A beépítésre szánt területek engedélyköteles változtatásakor (építés, felújítás, bontás, használati módváltás stb.) az építési övezetre vonatkozó minimális zöldfelületeket biztosítani kell. Az építési engedélyezési terv dokumentáció kötelező tartozékként a zöldfelületek rendezésére vonatkozó M=1:500 kertészeti tervet is be kell nyújtani.
- (2) Az OTÉK 42.§ (7) bekezdésén túlmenően a 10 gépjárműnél kisebb befogadóképességű felszíni parkolóhelyeket is fásítani kell. Minimum három parkolóhelyenként 1 db környezettűrő, túlkoros – legalább 14 cm törzsátmérőjű - lombos fa telepítéséről kell gondoskodni. A parkolók fásítását a meglévő parkolók esetében is el kell végezni.
- (3) A lakó-, és a vegyes területfelhasználású területek közös határu zöldfelületein térhatároló növényzet telepítése szükséges legalább 2,0 m szélességben többszintes növényzetből képezve.
- (4) A szabályozással érintett területen külön épületben lévő a garázsok felső födémét lehetőleg alkalmassá kell tenni zöldtető létesítésére.
- (5) A szabályozással érintett zavaró tűzfalak, bütük növényzettel történő befuttatásáról, illetve esztétikai rendezéséről gondoskodni kell.
- (6) Új fasorok telepítése szükséges a szabályozási terven jelölt utcákban. A fafaj megválasztása során a környezeti adottságoknak megfelelő, előnevelt egyedeket kell alkalmazni kertészeti szakterv alapján.

Kertészeti szakterv alapján felújítandók, pótlandók (kiegészítendő) a szabályozási terven e szerint jelölt fasorok. A fasor pótlása, rekonstrukciója a fasor jellemző fafajához igazodóan, azonos fafajjal történhet, előnevelt faegyedekkel. Az új és felújítandó fasorok ld! a 3.sz.melléklet.

### Speciális előírások

#### 9.§

<sup>6</sup>(1)

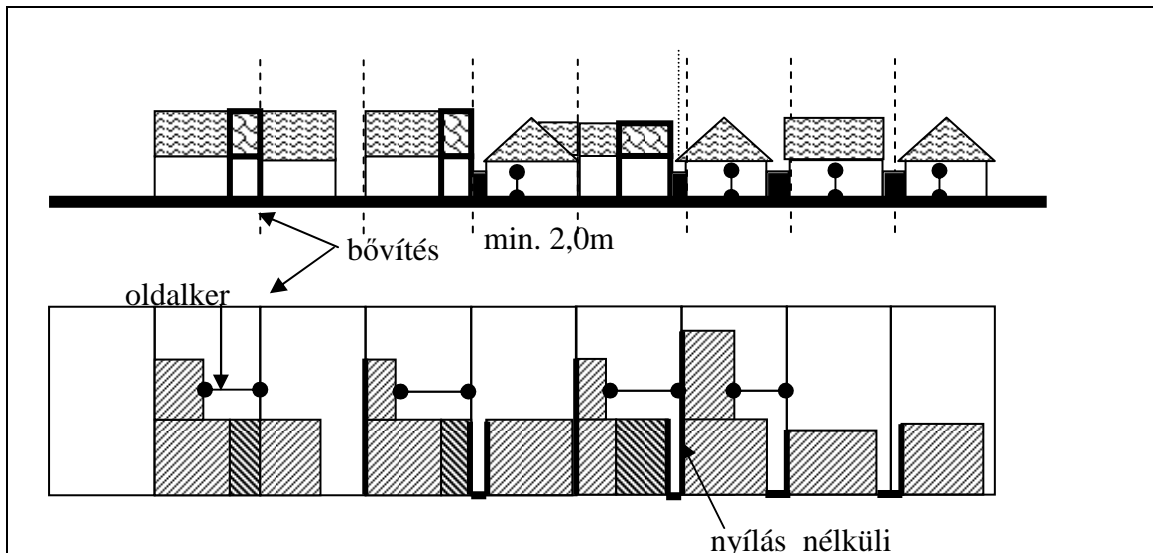
- (2) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő speciális előírások
- a) **Anyaghasználat:**
- lábazat:** vakolat, téгла, kő
  - falburkolat:** vakolat, téгла, kő, fa
  - eresz:** fa, fém
  - tető:** cserép, betoncserép, fémlemez, (lapostető esetén zöldtető ajánlott)
  - nyílászáró:** fa, hőhídmentes fém
- b) **Homlokzatképzés:** - **arányrendszer, tagolás**  
Az épületek arányrendszere és tagolása tekintetében a helyi védelem alatt álló épületek mértékadóak. A homlokzat díszítésben kerülni kell az öncélú, additív értelmetlen elemeket (pl. gipsz oszlopfejezetek, befejezetlen pilaszterek, archaizáló ablakkaretevezések stb)
- **színezés:** pasztellszínek alkalmazása javasolt.
  - **nyílásképzés:** (portál, ajtó, ablak) a homlokzaton szalagablak nem létesíthető. A hagyományos „lyuk architectura” alkalmazása javasolt.)
- c) **Tömegalakítás:**
- tetőforma:** magastető esetén nyeregtető, oromképzés falas vagy kontyolt kivitelben. Mansard, donga, tető nem létesíthető
  - tetőhajlásszög:** 30-45 fokig. Lapostető tervezhető. Enyhe hajlású tető (10-30 fokig) önálló tetőidomként nem tervezhető.
  - tetőablak:** síkban fekvő, tetősíkból kiálló ablakok esetén az ablakok összhossza a vizsgált homlokzaton nem haladhatja meg a vizsgált homlokzathossz 25 %-át.
- d) **Utcaképek:** A településképi arculatának védelmében az épületek utcai homlokzatait a szomszédos két-két épülettel együtt is be kell mutatni. Az illeszkedés szabályait az általános szabályozási előírások figyelembevételével be kell tartani.
- (3) Zártorsúsítás speciális szabályai:  
Zártorsú beépítési mód esetén a teljes zártorsúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zártorsú beépítés) is megengedhető, **teljes zártorsúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani** kell.  
Kisvárosias övezetben a zártorsú beépítési mód szerinti építési helyen belül az --épület oldalkerti építési vonala lehet:
- kétoldali tűzfalás kialakítás esetén mindkét oldalhatáron,

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2011.(IV.1.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatálytalan: 2011.04.01. napjától.

- csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.
  - hézagosan zárt sorú épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható
- a.) Az épület hézagosan már beépült zárt sorú vagy zárt sorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha SZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.
  - b.) Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.  
Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.
  - c.) Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épületelhelyezés kivételesen ikres jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.
  - d.) Zárt sorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zárt sorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 2,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik.  
Az ily módon kialakított épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.
  - e.) Oldalhatáron nyereg tetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.
  - f.) A zárt sorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zárt sorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zárt sorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfalas csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 2,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.
  - g.) Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal kell összekötni az épületek homlokzati falsíkjában, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná.. A falazat építése – megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zárt sorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles.

Ld.!Zárt sorú beépítés eltérő szabályai





(4) Kerítés létesítésének speciális szabályai

1. A rendelet hatálya alá tartozó területen kerítés csak a telkes övezetekben létesíthető, illetve tartható fenn, az övezeti előírásoknál jelzett módon (pl. kapuáthajtók stb.).
2. Ahol nincs külön előírás a kerítésre, ott az utcában hagyományos jellegű, időtálló, lehetőleg természetes anyagokról igényesen kialakított kerítés engedélyezhető.
3. A szabályozással érintett területen az építészeti rendezéshez kapcsolódóan átépülő kerítések építési engedélyét az épület építési engedélyével együtt kell benyújtani.
4. Az úszótelkes lakótelepi jellegű zónában – kerítést építeni tilos.

## II. FEJEZET

### Az építési övezetek előírásai

#### A tervezési terület tagozódása

#### 10.§

- (1) Az 1.§-ban rögzített terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

<sup>7</sup>a) **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN**

**Lk KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI**

**Lk t** jelű kisvárosias telepszerű lakóövezet

**Lk h** jelű kisvárosias hagyományos lakóövezet

**Vt JELŰ TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÖVEZETEK**

**Vt Lt** jelű településközpont vegyes övezet, jellemzően telepszerű lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet

**Vt Lh** jelű településközpont vegyes övezet, jellemzően hagyományos kisvárosi karakterűvé fejlesztendő lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet

<sup>7</sup> Módosította a 3/2011.(II.01.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

**Vt I** jelű településközpont vegyes övezet jellemzően alap és középfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet (igazgatási adminisztrációs, pénzügyi, szervezési kulturális és irodai jellegű funkciókkal)

**Vt V**-jelű településközpont vegyes övezet jellemzően alap és középfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet

(jellemzően alapfoknál magasabb ellátást biztosító kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási intézményi funkciókkal)

**Vt M** jelű műemléki környezet rehabilitációs településközpont vegyes terület övezetei

**Vt (L)M (A,B,C,D)** jelű alövezetek

(jellemzően vegyes intézményi és lakó funkciókkal )

\*L (lakó funkció)

A **VtMC** alövezeten belül:

**„1”** jelű területen a 78 hrsz-ú Városi könyvtár alövezetének szabályozási paraméterei:

0-2-2-2-1 kódszám helyett

**1-3-4-2-1** kódszámra változnak, vagyis a beépítés módja zárt sorúra, a telek beépítettség legnagyobb mértéke 40 %-ról 50 %-ra változik.

További előírások:

A 78 hrsz-ú telekre vonatkozó (Könyvtár épülete) szabályozási mutatók:

Legnagyobb építmény magasság: maximum 7,5 m

Legnagyobb ereszmagasság a 79 hrsz-ú úttal határos telekvonalon: a jelenlegi épület ereszmagasságához képest maximum 60 cm-el térhet el.

A **Vtl** övezeten belül:

**„2”** jelű területen a Polgármesteri Hivatal 155 hrsz-ú alövezetének szabályozási paraméterei:

1-3-2-2-2 kódszám helyett

**1-3-3-4-2** kódszámra változnak, vagyis a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %-ról 60 %-ra változik, a megengedett legnagyobb építmény magasság 7,5 m-ről 9,5 m-re változik.”

## b) **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN**

**Köu** jelű közlekedési és közmű terület övezetei

**Z** jelű zöldterület övezete

### **Beépítésre szánt területek A beépítésre szánt területek építési előírásai**

#### **11.§**

- (1) A 3.§. (1)- (6) pontjai szerint kell eljárni
- (2) Meglévő garázs funkcióváltása nem engedélyezhető.

- (3) Reklámtábla, cégér elhelyezése, légkondicionáló rendszer beépítése, bármilyen építési szerelési munka – amennyiben homlokzatra érintő gépészeti berendezéssel jár - építési engedély köteles.
- (4) Portálok kialakítása engedélyköteles. Csak a teljes homlokzatra és annak minden elemére kiterjedő engedélyezési terv nyújtható be.
- (5) A korlátozás alatt álló területeken ( pl közérdekből történő kisajátítás esetén bontásra ítélt építményeken ), építés akkor engedélyezhető, ha:
- a) rövidtávon (2 éven belül) bekövetkező terv szerinti területfelhasználás, vagy építési övezet változás esetén csak akkor engedélyezhető, ha: az építés csak az élet-, vagyon-, közbiztonság, vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul.
  - b) középtávon (6 éven belül) bekövetkező terv szerinti területfelhasználás, vagy építési övezet változás esetén csak akkor engedélyezhető, ha:
    - az építés ideiglenes jelleggel, és csak akkor engedélyezhető, ha – az ideiglenes építmény terv szerinti felhasználást megelőzően megszüntethető,
    - a terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg,
    - a távlati felhasználás megvalósulásának várható idejére bizonyíthatóan megtérül,
    - az állag megóvására irányul,
    - a környezet védelme érdekében történik.
  - c) hosszútávon vagy nagy távlatban (6 éven túl) bekövetkező terv szerinti területfelhasználás, vagy építési övezet változás esetén csak akkor engedélyezhető, ha: és az építés a b) pontban foglaltakon túlmenően a területen lévő épületek és építmények a kialakult helyzetnek megfelelő felújítása, korszerűsítése érdekében szükséges. Az a) – c) pontokban foglaltak érvényesítése érdekében a tervet legalább hatévenként felül kell vizsgálni.

### **Lk kisvárosias lakóterület övezetei**

#### **12.§**

- (1) A kisvárosias lakóterület kialakult, jellemzően sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 12.§ szerinti épületek helyezhetők el, kivéve:
- termelő kertészeti építmény,
  - új, önálló üzemanyagtöltő,
  - gazdasági építmény.
- (3) Vendég vagy munkahelyi forgalmat vonzó használat csak a földszinten engedhető meg.
- (4) A kisvárosias lakóterületen pavilon nem helyezhető el.
- (5) Lakókocsit, üdülősátrat egyedi telken átmeneti tartózkodás céljára sem szabad felállítani.

- (6) A kisvárosi lakóövezet lehet
- **Lk t** jelű kisvárosias telepszerű lakóöveze
  - **Lk h** jelű kisvárosias hagyományos lakóövezet
- Lk t jelű kisvárosias telepszerű lakóövezet**

### 13.§

- (1) Az övezetben a kialakult állapot szerint úszótelkes lakóépületek, és telkes zárt sorú tömbök egyformán megtalálhatók.
- (2) Az **L k t** jelű úszótelkes területek nem növelhetők -, azaz új lakóépület úszótelken nem helyezhető el.
- <sup>8</sup>(3) A szabályozási tervlapon jelölt épületek esetében magastető-építés és tetőtér-beépítés megengedhető.
- (4) Az OTÉK szerinti lakásonkénti 1 db gépkocsitárolót, vagy parkolóhelyet kötelező biztosítani. A lakótelepi általános parkolóhiány miatt a garázsok, illetve parkolók, megvalósulása előfeltétele a tetőtér beépítésének:  
A tömbbelsőben új garázsok építése magas tetővel, vagy zöldtetővel engedélyezhetők.

Egyéb előírások.

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolások
- levegőtisztaság védelem: általános levegőminőségi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

### **Lk h jelű kisvárosias hagyományos lakóövezet**

### 14. §

- (1) Az **Lk-h** jelű telkes kisvárosias övezetben a 3.§ alapján képzett építési jellemzőket be kell tartani
- Egyéb előírások.
- legkisebb zöldfelület 20 %
  - környezetvédelmi besorolások
  - levegőtisztaság védelem: általános levegőminőségi övezet
  - zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
  - közművesítés: teljeskörű

---

<sup>8</sup> Módosította a 12/2011.(IV.1.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lépés napja: 2011.04.01.

## **Vt jelű településközpont vegyes övezetek**

### **15. §**

- (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, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Egy építési telken több főépítmény is létesíthető
- (2) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16.§ (2) bekezdésében rögzített épületek helyezhetők el – kivéve az önálló üzemanyagtöltőt - a szabályozási tervlap szerinti, s a 3.§-ban rögzített építési jellemzők és előírások betartásával.
- (3) A belváros területén a településközpont vegyes övezetek a következők

**Vt-L t** jelű településközpont vegyes övezet, jellemzően telepszerű lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezet

**Vt-L h** jelű településközpont vegyes övezet, jellemzően kisvárosi karakterűvé fejlesztendő hagyományos lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezet

**Vt-I** jelű településközpont vegyes övezet

jellemzően alap és középfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet

(igazgatási adminisztrációs, pénzügyi, szervezési kulturális és irodai jellegű funkciókkal)

**Vt V** jelű településközpont vegyes övezet jellemzően alap és középfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet

(jellemzően alapfoknál magasabb ellátást biztosító kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási intézményi funkciókkal)

**VtM(L)(A,B,C,D)** jelű műemléki környezet rehabilitációs településközpont vegyes övezet

\* **(L)** lakó funkció megjelölése

### **Vt-L-t jelű településközpont vegyes övezet, jellemzően telepszerű lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet**

#### **16.§**

- (1) Az **Vt L-t** jellel jelölt építési övezetben a kialakult állapot megtartandó .
- (2) az **Vt L-t** jellel jelölt építési övezetben szabadon álló kialakítással az övezeti előírásoknak megfelelő épület elhelyezhető.  
Az övezeti előírásokat meghaladó mértékű kialakult építmény magasság, illetve beépítettség esetének kivételével az épületek tetőtere beépíthető. Az övezetben 5,0 m-es előkert kialakítása kötelező. Új építés esetén a hátsókert kialakítását az OÉSZ 67.§ szerint kell biztosítani. Kialakult esetben az előírt mértéket el nem érő hátsókert mérete tovább nem csökkenthető.
- (3) Az övezetben az OTÉK 42.§ szerinti gépkocsi várakozóhelyeket telken belül , vagy parkolási rendelet szerint kell kielégíteni.
- (4) A Mátyás király út mentén telepi környezetben álló, többlakásos lakóépületeknél tetőtér-hasznosítás igénye esetén a 9. § (1)- (2) szerint kell eljárni

Egyéb előírások.

- legkisebb zöldfelület: 20 %
- környezetvédelmi besorolások
- levegőtisztaság védelem: általános levegőminőségi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

**Vt- L h jelű településközpont vegyes övezet, jellemzően hagyományos, kisvárosi karakterűvé fejlesztendő lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet**

**17.§**

- (1) Az övezetben az István Király út keleti oldalán szalagtelkes jellegű, földszintes jellemzően hajlított házas (hézagosan zárt sorú) beépítésű építmények találhatóak.
- (2) Zárt sorú beépítési mód **eltérő szabályai** a településközpont vegyesterület jellemzően hagyományos kisvárosi lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezetben a 9 §. (3) bekezdése szerint kell eljárni

Egyéb előírások.

- legkisebb zöldfelület: 20 %
- környezetvédelmi besorolások
- levegőtisztaság védelem: általános levegőminőségi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

**-Vt I-jelű településközpont vegyes övezet jellemzően alap és középfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet**

**18.§**

- (1) Az **Vt-I** övezeten belül az igazgatási **adminisztrációs, pénzügyi, szervezési kulturális és irodai jellegű** intézményeket sűrítő tömbökben az épület, illetve épületeryűttes építészeti jellegének megőrzési igénye függvényében egyéb intézmény, (vendéglátás, szállás, kiállító tér, oktatás), illetve lakás is elhelyezhető.  
Az **Vt-I** övezeten belül az egyes ingatlanok területét egyéb célra felhasználni nem szabad. Az övezetben a fő rendeltetéshez szorosan kapcsolódó egyéb kiegészítő funkciók (bemutatóterem stb.) is csak a főrendeltetés egyidejű ellátásának maradéktalan biztosításával helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az épület bővítési, illetve új épület előírt elhelyezési módját és építménymagasságát a szabályozási tervlap tartalmazza. A beépíthető terület legnagyobb kiterjedését a szabályozási tervlap tartalmazza.

Egyéb előírások.

- legkisebb zöldfelület: 20 %
- környezetvédelmi besorolások

- levegőtisztaság védelem: általános levegőminőségi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

**Vt V-jelű településközpont vegyes övezet jellemzően alap és középfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet**

**19.§**

- (1) Az **Vt-V** övezet jellemzően az alapfoknál magasabb ellátást biztosító **kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási** intézmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben az idegenforgalmat szolgáló bármely létesítmény és szállásépület is elhelyezhető.
- (2) Az övezetben épületbővítési, illetve új épület elhelyezési lehetőségét a szabályozási tervlap az építési vonal, építménymagasság és a beépítés legnagyobb mértékének megjelölésével tartalmazza.  
Az övezetben új építés esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke saroktelek esetében 75% lehet.
- (3) A **Vt-V** jellel jelölt építési övezetben, a kialakult jellegnek megfelelően a **Belvárosi út és Antal György utca** között átnyúló telkeken mindkét utcahomlokvonalon egy-egy főépület helyezhető el zártosított beépítési mód előírásai szerint. Az ily módon beépített telket utólag megosztani nem lehet; az utcával párhuzamos módon már megosztott telkek összevonása javasolt.

Egyéb előírások.

- legkisebb zöldfelület: 20 %
- környezetvédelmi besorolások
- levegőtisztaság védelem: általános levegőminőségi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű
- 

**Vt M jelű műemléki környezet rehabilitációs településközpont vegyes terület övezetei**

**20.§**

- (1) Az övezet a 1.§ (1) bekezdése szerinti létesítmények elhelyezésére szolgál, az országos védelem vonatkozó előírásainak hatályával egyidejűleg.
- (2) A különleges településtörténeti és építészeti értéket képviselő műemléki jelentőségű és műemléki környezetű területként védett belváros területén csak az OTÉK 16.§ (2) bekezdésében rögzített épületek helyezhetők el, illetve tarthatók fent – kivéve az önálló üzemanyagtöltőt és parkolóházat, -az alábbi bekezdésekben részletezett építési jellemzők és előírások betartásával egyidejűleg.
- (3) Az övezet építési jellemzőinek jelölése hasonló a 3.§-ban ismertetett elvekhez, azaz a területfelhasználási jel után következnek :számsor indul két jeggyel, majd betűk következnek. Az első két szám a kialakult állapotra, s a beépítési módra utal. A betűjelekhez kapcsolódó előírások a 3.§ (a) bekezdése (b) pontjában részletezettek.

- (4) Az övezetben új pavilon nem helyezhető el.  
Egyéb előírások.
- legkisebb zöldfelület 20 %
  - környezetvédelmi besorolások
  - levegőtisztaság védelem : általános levegőminőségi övezet
  - zaj- és rezgésvédelmi védelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
  - közművesítés : teljeskörű

### **Országos műemléki védelem**

#### **21.§**

- (1) Az országos jelentőségű épített értékek, műemlékek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.
- (2) **M** országos védettség alatt áll a református templom.

### **A régészeti örökség sajátos szabályai**

#### **22.§**

- (1) A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetében i törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére.
- (2) Ha régészeti feltárás esetén kívül régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles
- a) a tevékenységet azonnal abbahagyni, és az illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig szüneteltetni,
  - b) a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
- (3) Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. E kötelezettség a felfedező, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (4) A jegyző a bejelentés alapján köteles az illetékes múzeumot és a tevékenység jellege szerint illetékes hatóságot haladéktalanul értesíteni.
- (5) Az illetékes múzeum köteles a helyszínt, illetőleg a leleteket haladéktalanul megvizsgálni és a tevékenység folytatásának feltételeiről – a hozzá érkezett bejelentéstől számított – 24 órán belül írásban nyilatkozni, és a nyilatkozatot egyidejűleg a Hivatalnak is megküldeni.
- (6) Amennyiben az illetékes múzeum nyilatkozata alapján a további tevékenység a régészeti emléket, illetőleg az előkerült régészeti leletet nem veszélyezteti, az nyomban folytatható.
- (7) Ha a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint



illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 napra felfüggeszteni, és intézkedéséről a Hivatalt értesíteni.

- (8) A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentő feltáráshoz feltárási engedély nem szükséges.
- (9) Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a Hivatal ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet. Ennek hiányában a munka folytatható.
- (10) Amennyiben a rendezési terv által érintett területen földmunkával járó, 1 hektárnál nagyobb kiterjedésű területet érintő beruházásokat terveznek, az érintett területen található régészeti lelőhelyek megőrzése és szakszerű feltárási biztosítása érdekében szükséges, hogy a beruházó végeztesse el a terület előzetes régészeti felmérését.
- (11) A Terv által érintett területen található ismert és ismeretlen régészeti lelőhelyek esetében a területen befektetni szándékozók kötelességeinek megismertetése céljából az építési hatóságnak írásban kell közölni a fent felsorolt rendelkezéseket illetve a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Múzeumi Igazgatóságának állásfoglalását. A leletmentő feltárások terheinek viseléséről gondoskodni kell.

### **Beépítésre nem szánt területek A Z jelű zöldterületek**

#### **23.§**

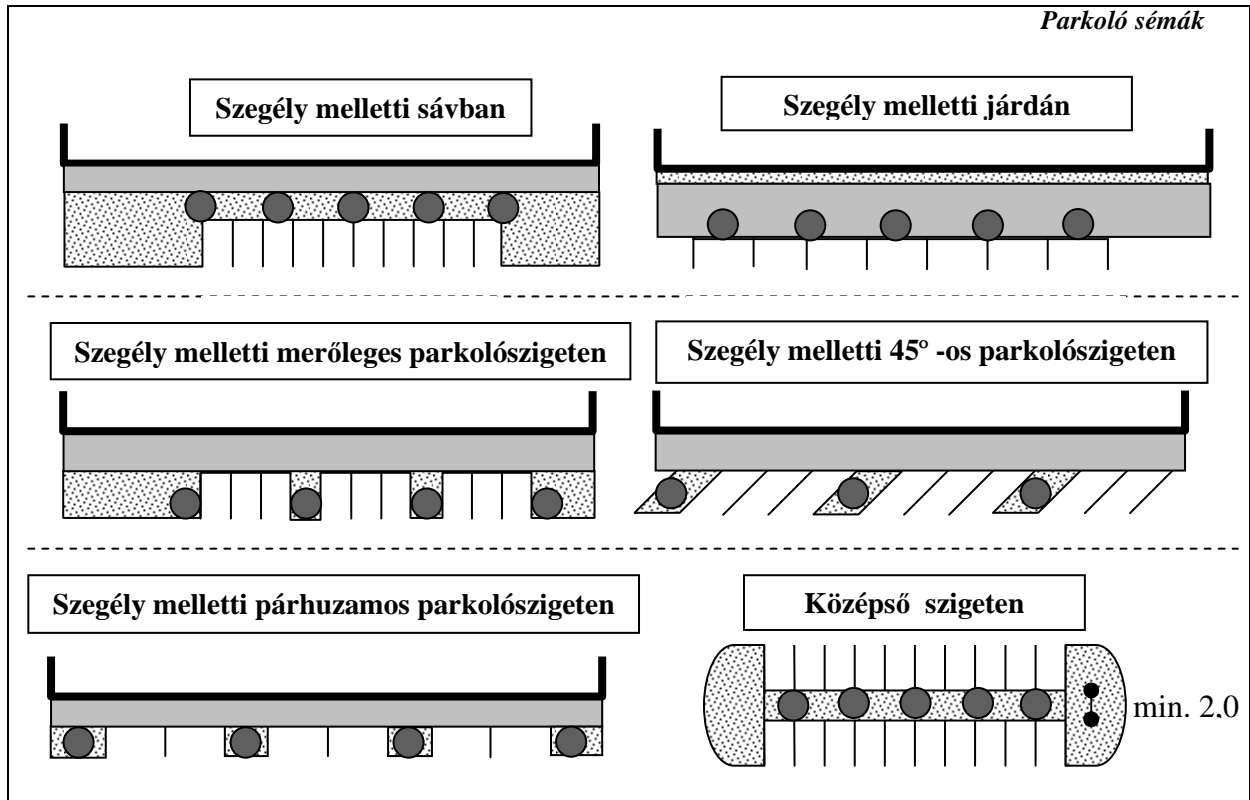
- (1) Zöldterület a szabályozási terven "Z" jellel jelölt, állandóan növényzettel fedett közterület, amelyet más területfelhasználási egység területévé átminősíteni csak a rendezési terv módosításával lehet.
- (2) A zöldterületen közhasználat elől területet elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (3) A zöldterületen csak a jellemző rendeltetésüknek (pihenés, játék, sport) megfelelő építmények, létesítmények helyezhetők el kertépítészeti terv alapján.
- (4) A történelmi belváros területén lévő zöldterületeken épületek, pavilonok, árusító építmények, oda nem illő köztárgyak (pl. hirdető-berendezések, reklámtáblák) átmeneti jelleggel sem helyezhetők el, kivéve ha arról közterület rendezési terv nem intézkedik
- (5) Zöldterület felújítása, rekonstrukciója, új zöldterület létesítése csak kertépítészeti terv alapján lehetséges, az értékes növényállomány megtartásával.

- (6) A zöldterületek min. 50%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, illetve fenntartani.

### **Közlekedési területek és létesítmények**

#### **24. §**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti. (2.sz.melléklet)
- (2) Meglévő utak esetében legalább a jelenlegi szabályozási szélességek megtartandók.
- (3) Az úthálózat hierarchikus rendje:
- Forgalmi út: Belvárosi út
  - Gyűjtőút: István Király út Deák Ferenc utcai torkolatától induló szakasza
  - Kerékpár út önálló kerékpár úttal a tervezési terület nem érintett
  - Gyalogút A Holt- Bódva partján
- (4) Forgalomcsillapított lakóterület (lakó- és pihenőövezet, vagy 30 km-es övezet) alakítandó ki a következő területeken:  
a Bódva-holtág menti tervezett új féloldalas beépítés feltáró útja.
- (5) Az VtM-területén ( belváros) a következő szabályozás érvényes:
- a) Korlátozott számú behajtási engedély a következő területeken:
  - b) Gyalogos utcák:  
Antal György u. és az István Király út kiváltott szakasza
  - c) A gyalogos utcákba mindenfajta gépjárműbehajtás tilos, kivéve a kiemelt intézményi funkciójú meglévő épületek engedéllyel rendelkező gépjárműveit, illetve a kommunális és megkülönböztetett járműveket.
  - d) E rendelet hatálya alá eső területen a gépjárművek használatára vonatkozóan 1,5 tonnás súlykorlátozást kell bevezetni.
  - e) A területen a gyalogos közlekedést szolgáló terek, utcák térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- (6) A kerékpáros közlekedés létesítményei a következők:  
Meglévő kerékpárút:  
Tervezett kerékpárút (útminta szelvényben )
- (7) Új lakások és intézmények esetén a parkolási rendelet szerint kell parkoló helyet biztosítani saját telken belül.
- (8) A területen a kapacitáskorlátozó beavatkozások csak az tehermentesítő hálózat – belvárosi főforgalmi út - megvalósítása után indíthatók be.



<sup>9</sup>(9) A „3” jelű 126/49 és 126/47 (Mátyás király u.) jelenleg is parkoló területe közterületté minősül, melyre a 24.§ előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítéssel:

A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó (parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó –(parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát növelő környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

### Közművesítés, közműlétesítmények

#### 25.§

#### Általános előírások

- (1) A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A vezetékek védőtávolságát biztosítani kell az üzemviteli, a karbantartási célú hozzáférhetőség és a közművezetékek védelme érdekében.
- (2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy a közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető. A szolgalmi jog épületre (pl. pincei átvezetés) saját használatú udvarra, kertre, továbbá időszakosan közterületi jelleggel üzemelő kapubehajtó, udvari tömbbelső átjárók) egyaránt vonatkozhat.

<sup>9</sup> Beiktatta a 3/2011.(II.01.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. március 3.

- (3) Az épületek építésére a teljes közműellátás (vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz csatornázás, villamos energia ellátás, hőenergia ellátás: igény szerint vezetékes gáz alkalmazásával, továbbá távközlés) biztosítása esetén adható építési engedély.
- (4) Az új épületeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel s mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó közművezetékek és más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgálmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (5) A terv területén csak földalatti vezetésű közművezetékek építése engedélyezhető. A föld felett megjelenő közműberendezések (pl. trafó) elhelyezése ne csak funkcionális legyen, hanem segítse elő az igényes, esztétikus környezet kialakítását és a terület szépítését.

### **Közműrekonstrukciók, közműépítések**

#### **26.§**

- (1) Az építési tevékenység során a tervezett épület, építmény elhelyezésével ütköző közművezetékek kiváltását az építést megelőzően meg kell valósítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó, feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokoltan földben maradó vezetéknek a lezárását, eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- (3) Az új csomópontok építését és az útrekonstrukciókat össze kell hangolni a közműrekonstrukciókkal. A közművezetékek átépítésekor és új vezeték létesítésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani a fásítást és a zöldsávok telepítését elősegítve.
- (4) A közműüzemeltetők által tervbe vett rekonstrukciók évenkénti előzetes bejelentését kell előírni a közműrekonstrukciók összehangolása érdekében.
- (5) A belvárosrészben a közműtervezések, korszerűsítések terveit előzetesen egyeztetni kell. A közművezetékek kivitelezési munkáit megkezdés előtt be kell jelenteni a BAZ megyei Múzeumok Igazgatóságánál.
- (6) A közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (7) A közterületi viziközmű vezeték építése csak vízjogi engedélyezési terv alapján végezhető.
- (8) A közművekre vonatkozó előírások:

**1. Vízellátás**

- a) A tervezett építmények oltóvízigényének a biztosításához a vízvezeték hálózatra csak földfeletti tűzcsapok szerelhetők, a rekonstrukciók során a földalatti tűzcsapokat földfelettre kell cserélni. A tűzcsapokat a védendő épülettől a megközelítési útvonalon mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.

**2. Szennyvízcsatornázás**

- a) Új épület, építmény használatba vételi engedélye csak a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés esetén adható meg.
- b) Ha a föld alatti építmény legalsó szintje a közcsatorna folyásfenékszintje alá kerül, és ezen a szinten olyan funkciójú helyiség létesül, ahol szennyvíz keletkezik, ott a szennyvizek közcsatornába vezetését helyi egyedi átemelő telepítésével kell megoldani.
- c) A közcsatornába csak olyan összetételű szennyvíz vezethető, melynek szennyezettsége megfelel a közcsatornába bekötés feltételeinek. Ettől eltérő esetben a keletkező szennyvizek előtisztítását saját telken belül kell megoldani, ezt követően bevezethető a szennyvíz a hálózatba.

**3. Csapadék vízvezetés**

- a) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó nagyobb parkoló-felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

**4. Villamosenergia ellátás**

- a) Köz- és magánterületen a villamosenergia ellátó hálózatokat, vezetékeket földkábelben kell fektetni.
- b) A terv területén csak energiatakarékos közvilágítási lámpatestek felszerelése engedélyezhető.
- c) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

**5. Vezetékes gáz- ellátás**

- a) A tervezési területen belül a vezetékes földgáz vezetékek csak földalatti vezetéssel építhetők meg.

**6. Hírközlés**

- a) A beépítésre javasolt ingatlanokon a kábel TV- és a távközlési hálózatokat föld alatti vezetéssel, kábelben kell vezetni.
- b) Amennyiben a belváros területén és a terv területét környező házak tetejére telepített rádiótelefon bázisállomásokból a lefedettség nem teljesíthető, úgy a hiányzó fedettség biztosításához az új bázisállomások elhelyezése csak a középmagas házak tetejére szerelve történhet.
- c) Rádiótelefon bázisállomás csak építési engedéllyel helyezhető el a terv területén.

## Környezetvédelem

### 27.§

#### (1) Levegőtisztaság-védelem

- a) A tervezési területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény üzemeltethető és létesíthető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása az előírt határértéket nem lépi túl.
- b) A 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek végzésével járó új légszennyező forrás körül védelmi övezetet kell kialakítani.
- c) A tervezési területen épületet elhelyezni, vagy funkcióját megváltoztatni csak a gázellátás biztosításával egyidejűleg lehet. A területen szennyező hatású tüzelőanyagokkal (szén, kocsz, tüzelőolaj) működő fűtőkazán nem üzemeltethető.
- d) A területen hulladék, kerti avar stb. égetése nem engedhető meg.

#### (2) Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A területen a zajterhelési (immissziós) határértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint kell figyelembe venni az alábbi területi besorolás alapján:
  - üzemi eredetű zaj határértéke:
    - 2. kategória esetén nappal 50 dB, éjjel 40 dB;
    - 3. kategória esetén nappal 55 dB, éjjel 45 dB.
  - közúti eredetű zaj határértéke:
    - forgalmi út mentén, vasúti fővonal és pályaudvara mentén nappal 65 dB, éjjel 55 dB;
    - gyűjtő út mentén:
      - 2. kategória esetén nappal 60 dB, éjjel 50 dB,
      - 3. kategória esetén nappal 65 dB, éjjel 55 dB;
    - kiszolgáló út mentén
      - 2. kategória esetén nappal 55 dB, éjjel 45 dB;
      - 3. kategória esetén nappal 60 dB, éjjel 50 dB.

**2. kategória:** kisvárosias lakóterület, zöldterület, különleges terület – oktatás;

**3. kategória:** vegyes terület)

- b) Zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület  
Az István király út és az Antal György utca gyalogos zónává nyilvánított területe.  
Ezen a szakaszon az (a) bekezdésben foglalt zaj- és rezgésterhelési határértékeknél 5 dB-el alacsonyabb értékeknek kell teljesülnie
- c) Olyan gépjármű-útvonalak mellett, ahol a forgalomból eredő zajhatás mértéke hosszú távon sem csökkenthető a kívánt szintre (Belvárosi út ), az épületeken alkalmazott passzív akusztikai védelem (hangszigetelő nyílászárók, speciális homlokzatburkolás stb.) eszközeivel kell elérni, hogy a különböző helyiségeken belül megengedett "A"-hangnyomás-szintekre vonatkozó határértékek ne kerüljenek túllépésre.
- d) Rezgés-imisszió tekintetében a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 5. sz. mellékletében foglaltak, az adott épület funkciója szerint veendő figyelembe.

**(3) Föld- és vízvédelem**

- a) Edelény városnak szennyeződés-érzékenységi besorolása ' B' érzékeny település.
- b) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet követelményei szerint, e Kormány rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek esetében.
- c) A földmozgatással járó tevékenységek (tereprendezés, alapozás előkészítése stb.) végzése során biztosítani kell:
  - a kitermelt (megmozgatott) termőföld területen belüli ártalommentes elhelyezését;
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel stb.).
- d) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb, a talajt, felszín alatti vizeket potenciálisan szennyező (fertőző, mérgező) anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- e) Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- f) A tervezési területen keletkező szennyvizek csatornahálózaton történő elvezetését biztosítani kell.
- g) A csatornahálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvizek engedhetők.

**(4) Hulladékgazdálkodás**

- a) Az új létesítmények kommunális szilárd hulladékának szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell.
- b) A tervezési területen hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtőedényzetben tárolható.
- c) Kezdeményezni kell a területen a szelektív hulladékgyűjtési rendszer bevezetését a kommunális hulladék veszélyesnek minősülő komponensei elkülönítése érdekében.
- d) A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységeket a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény, valamint a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet alapján kell szervezni és végezni.  
A veszélyes hulladékok gyűjtéséről a veszélyes hulladékokról szóló 98/2000. (VI.15) Korm. rendeletnek megfelelően kell gondoskodni.

**Sajátos jogintézmények****28.§****Kötelező fásítás szükséges az alábbi övezetekben**

A Holt Bódva partján kialakítandó vegyes forgalmi út, valamint gyalogos sétány mellett a SZT-en jelölt helyeken.

## **Záró rendelkezések**

### **29.§**

- 1.) Ez a rendelet 2005.május 1.napján kerül kihirdetésre és a kihirdetés napjától számított 61 nap múlva 2005.július 1.napján lép hatályba.
- 2.) A rendelet szabályait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- 3.) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 36/2003.(XII.15.)számú rendeletet a "Változtatási tilalom elrendeléséről" hatályát veszti.

*Hudák Józsefné sk.  
jegyző*

*Molnár Oszkár sk.  
polgármester*

#### **Záradék:**

*A 3/2011.(II.1.) módosító önkormányzati rendelet 2011. február 1. napján kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2011. március 3.*

*A 12/2011.(IV.1.) módosító önkormányzati rendelet 2011. április 1. napján kihirdetésre került. A rendelet hatályba lépésének napja: 2011. április 1.*

*Edelény, 2011. április 1.*

*Dr. Csiszár Miklós  
címzetes főjegyző*



### Fogalom-meghatározások

„Pavilon” szerelt szerkezetű, huzamos ideig használható, illetve üzemeltethető, kiskereskedelmi célra létesített építmény, általában külső pultos árusítással. Önálló telket nem igényel, általában közterületen helyezkedik el.

„Közterület-rendezési terv”

A közterületi telekhatárokkal határolt területen belül az eltérő használat - közlekedési burkolatok, zöldfelület, pihenőhely, köztéri installáció /utcabútor, képzőművészeti alkotás, stb./ - pontos építési, illetve pontszerű objektumnál elhelyezési helyét rögzítő, M=1:250 léptékű helyszínrajz, megfelelő méretezésekkel és megnevezésekkel, az elbíráláshoz szükséges léptékű részletrajzokkal.

„hajlított ház”

az oldalhatáron álló beépítésnek az a formája, ahol az utcai homlokzat nem véghomlokzatként jelenik meg, hanem utcára fordított fedélsíkkal.

„szabályozási szélesség”

belterületen a közterületet és a közterületeket elválasztó határvonal

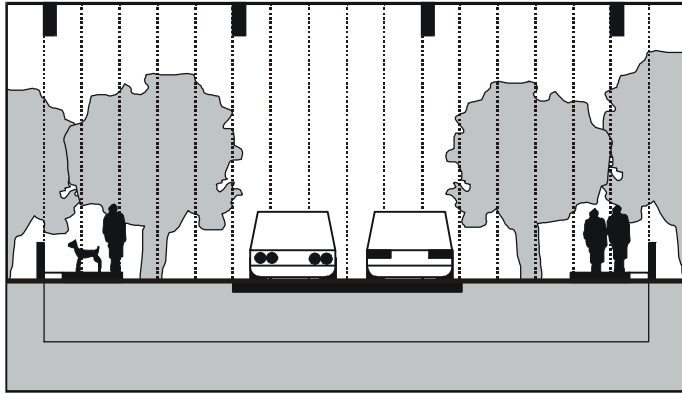
„tömb”

szabályozási vonalakkal, területegység határral, illetve egyéb egységhatárral körbehatárolt terület, melyen belül „sarok telek” az építési övezet telekre vonatkozó előírásait kell értelmezni.

„sarok telek”

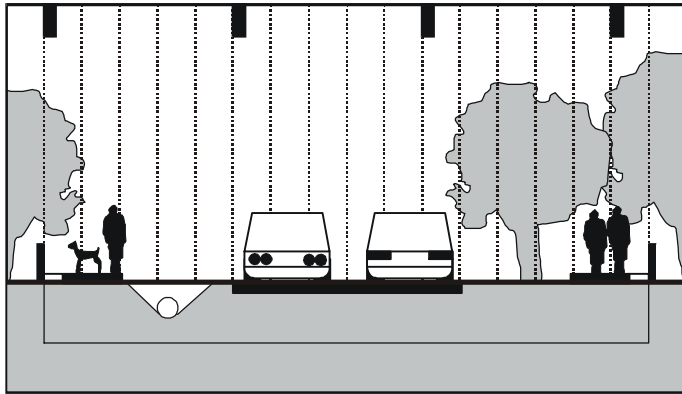
az a telek, amely a közterülettel egynél több szöget bezáró határvonallal érintkezik.

## Közlekedési mintakeresztvények



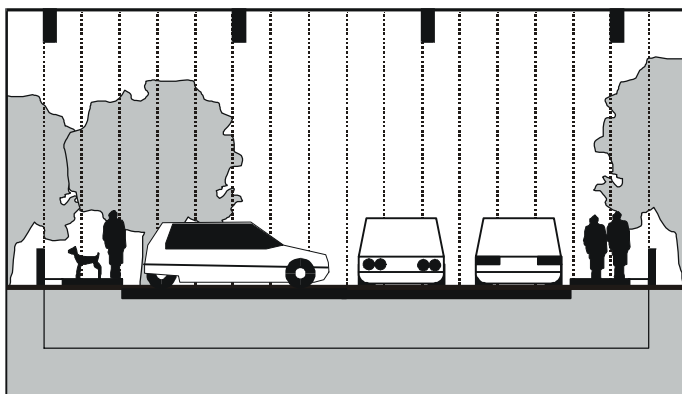
2x1 nyomú út = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



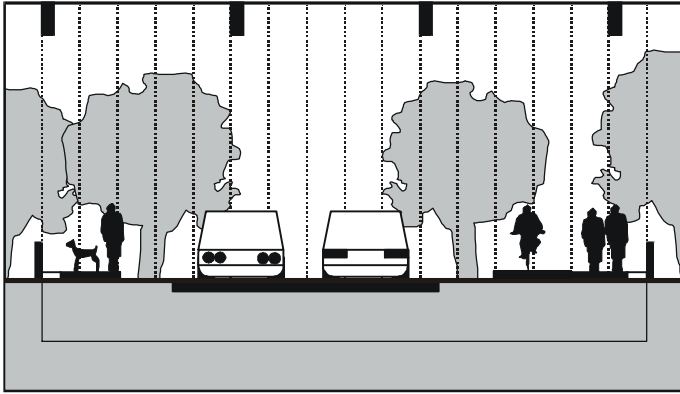
2x1 nyomú út vízelvezető árokkal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



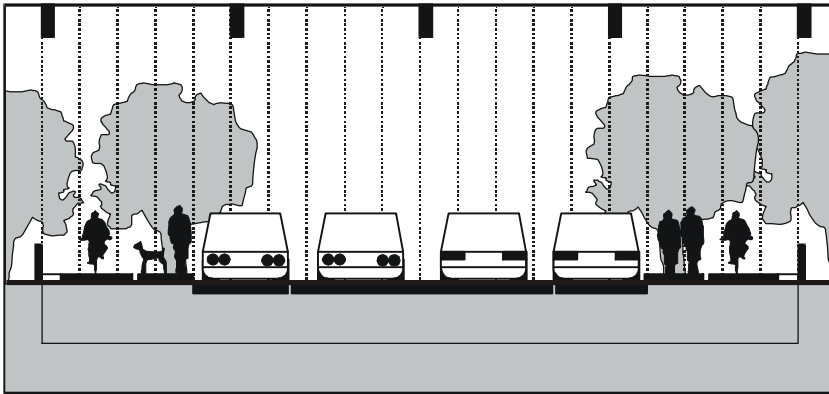
2x1 nyomú út merőleges parkolóval = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +5,5 m parkoló +6,5 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



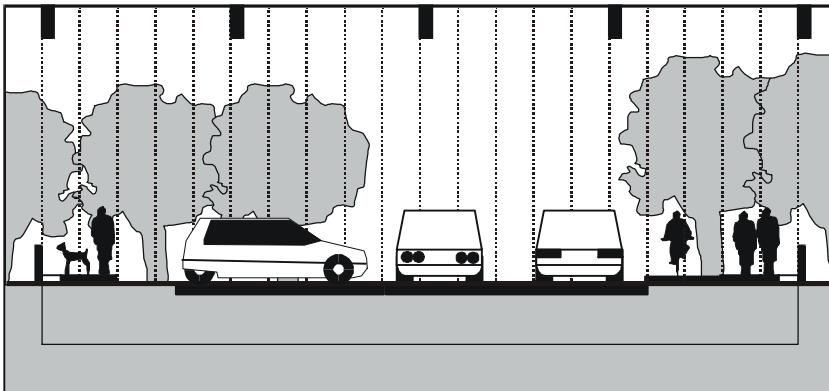
2x1 nyomú út kerékpárúttal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +1,5 m zöldsáv +7,0 m útburkolat +1,5 m zöldsáv +2,0 m kerékpárút +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



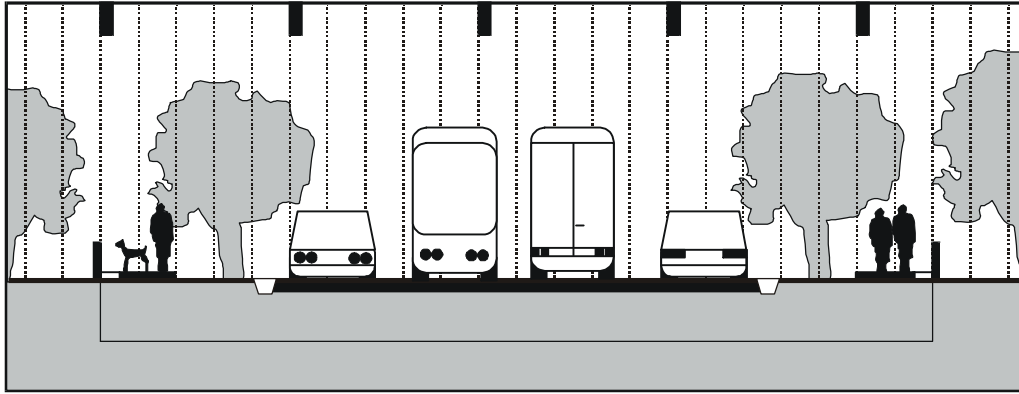
2x1 nyomú út, kétoldali parkolókkal és kerékpárúttal = **20,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +2 m kerékpárút +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2,5 m parkoló +1,5 m járda +2 m kerékpárút +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út, merőleges parkolóval és kerékpárúttal = **20,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2 m kerékpárút +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x2 nyomú út (települési gyűjtőút, új szakasz) = 22,00 méter

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,0 m zöldsáv +0,5 m folyóka +13 m útburkolat +0,5 m folyóka +2,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

## Város fásításra javasolt őshonos növények jegyzéke

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
<b>lombos fák</b>	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraister	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus dégenii	-
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	-
Sorbus rédliana	-
Sorbus semiincisa	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus	hegyi szil

scabra)	
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil
<b>túlevelű fajok (fenyők)</b>	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
Larix decidua	vörösfenyő
Picea abies (Picea excelsa)	lucfenyő
Pinus sylvestris	erdei fenyő
Taxus baccata	közönséges tiszafa
<b>lombos cserjék</b>	
Alnus viridis	havasi éger, zöld éger
Amelanchier ovalis	közönséges fanyarka
Amygdalus nana (Prunus tenella)	törpe mandula
Artemisia alba	sziklai üröm
Berberis vulgaris	közönséges borbolya, sóskafa
Calluna vulgaris (Erica vulgaris)	csarab
Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)	csepleszmeleggy
Clematis vitalba	erdei iszalag
Colutea arborescens	pukkanó dudafürt
Cornus mas	húsos som
Cornus sanguinea	veresgyűrű som
Coronilla emerus	-
Corylus avellana	közönséges mogyoró
Cotinus coggygria	cserszömörce
Cotoneaster integerrimus (C. vulgaris)	szirti madárbirs
Cotoneaster nigrum (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
Cotoneaster nebrodensis (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
Crataegus laevigata (C. oxyacantha)	kétfibés galagonya
Crataegus monogyna	egyfibés galagonya
Crataegus nigra	fekete galagonya
Crataegus pentagyna	ötfibés galagonya
Cytisus austriacus	buglyos zanót
Cytisus hirsutus	borzas zanót
Cytisus nigricans	fürtös zanót
Cytisus decumbens (C. procumbens)	-
Cytisus supinus (C. capitalus)	gombos zanót
Daphne cneorum	henyeboroszlán
Daphne laureola	babérboroszlán
Daphne mezereum	farkasboroszlán
Erica carnea	alpesi erika
Euonymus europaeus	csíkos kecskerágó
Euonymus verrucosus	bibirces kecskerágó
Frangula alnus (Rhamnus frangula)	kutyabenge
Genista tinctoria	festő rekettye
Hedera helix	közönséges borostyán
Helianthemum nummularium	napvirág
Hippophae rhamnoides	homoktövis

<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepúrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
<i>Sambucus racemosa</i>	fürtös bodza
<i>Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)</i>	seprőzanót
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vitis sylvestris</i>	ligeti szőlő