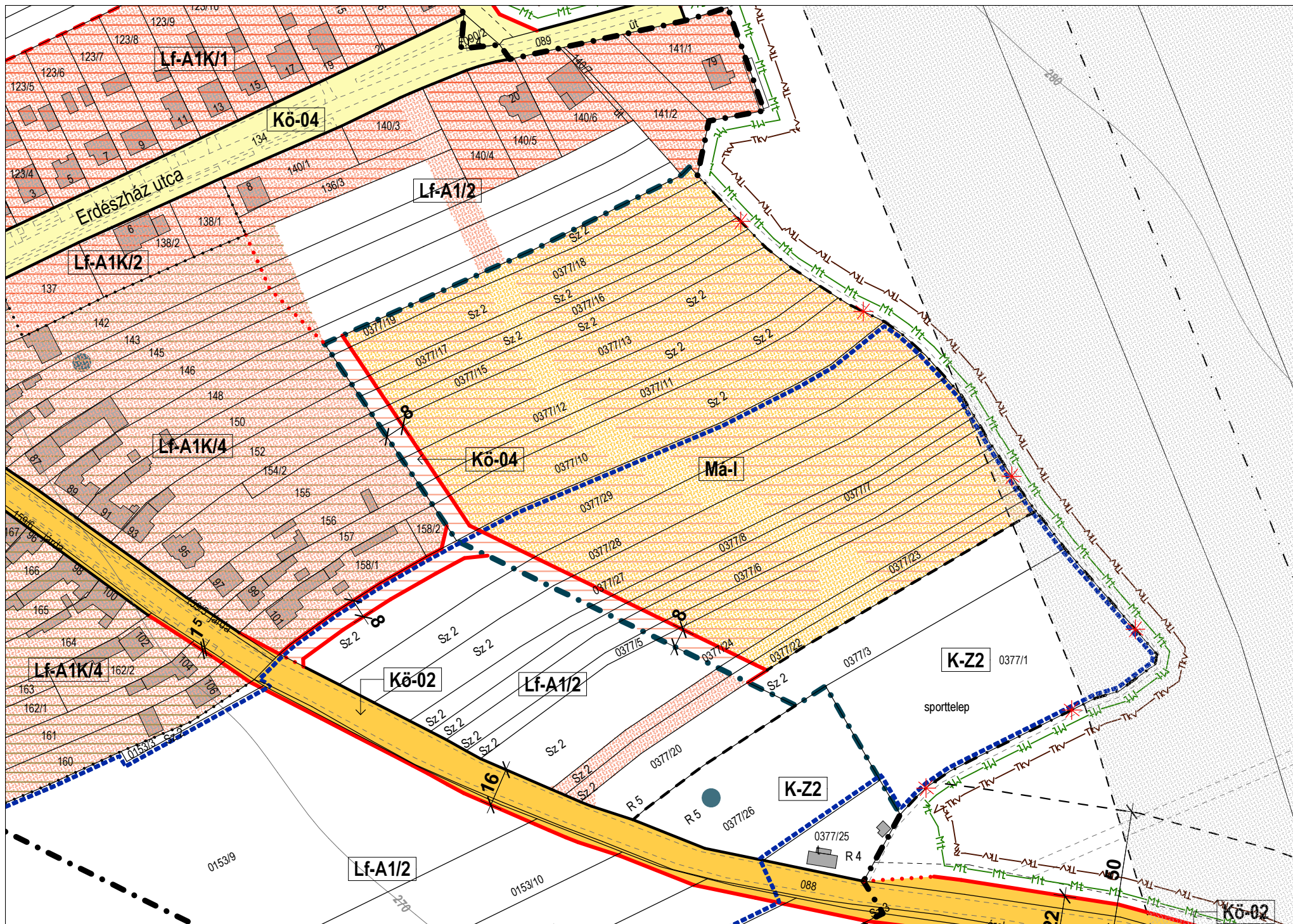
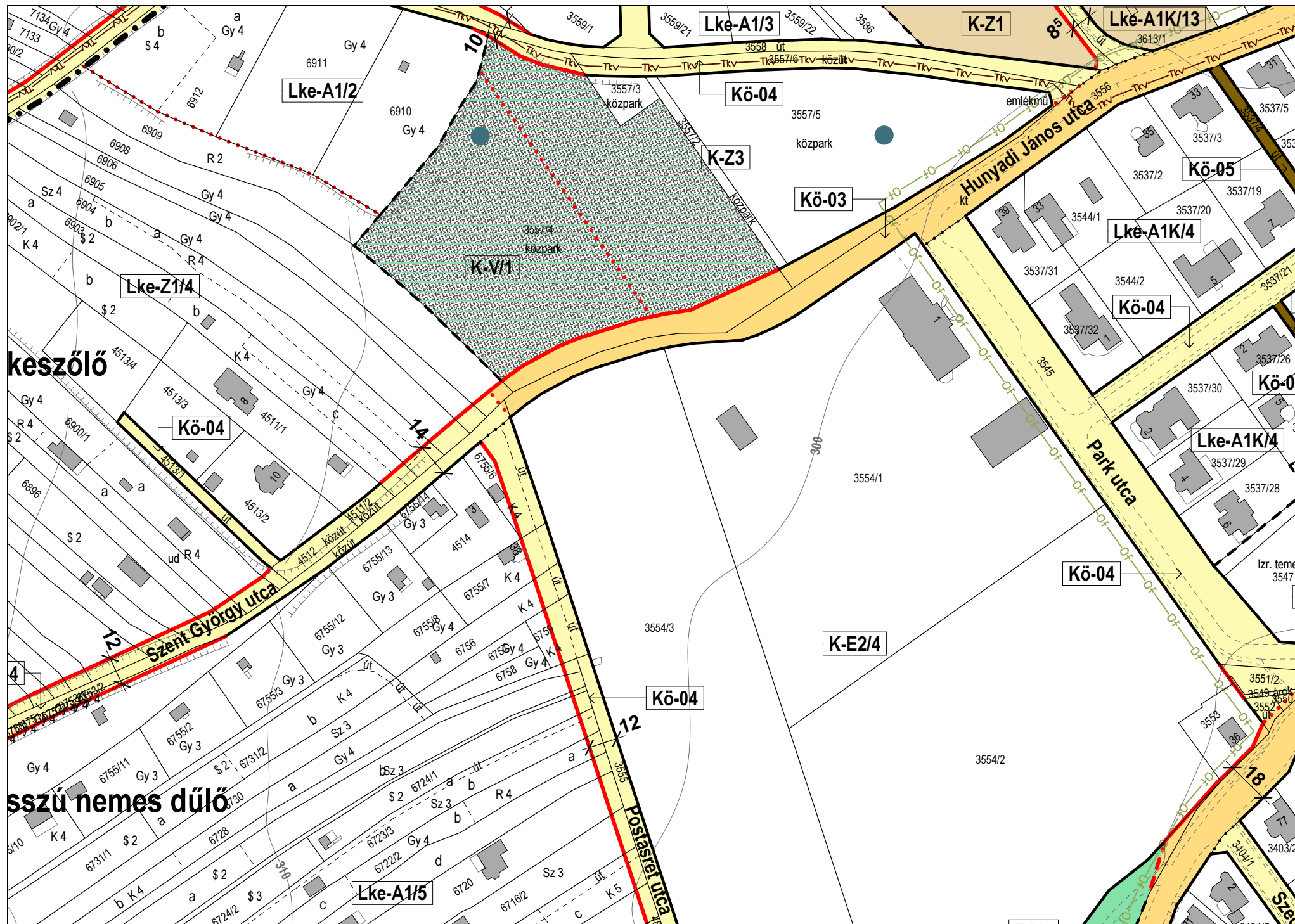


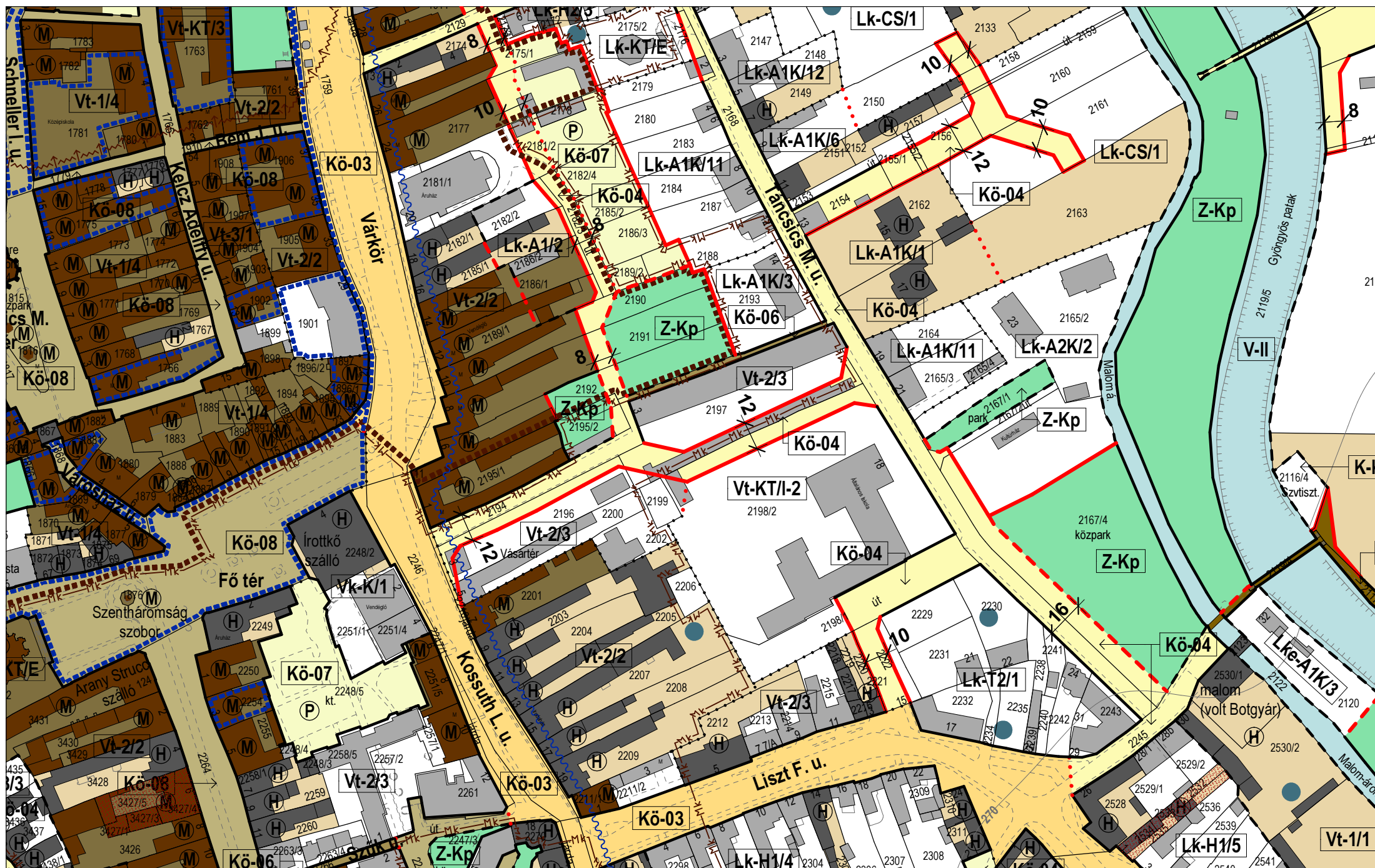
2. Déli iparterületek visszaállítása mezőgazdasági területfelhasználásba



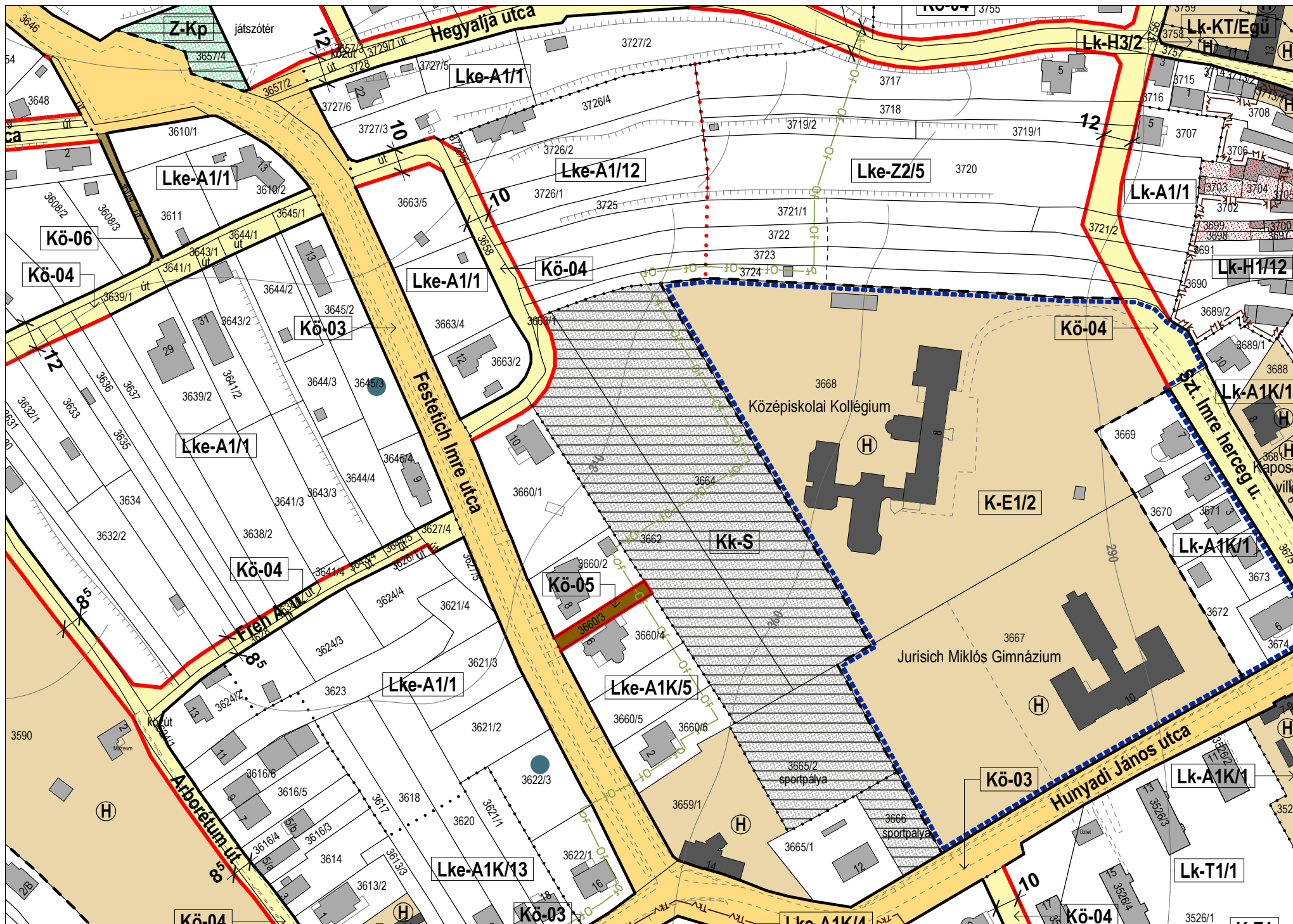
3. Kőszegfalva sportpálya feletti lakóterület visszaállítása mezőgazdasági területbe



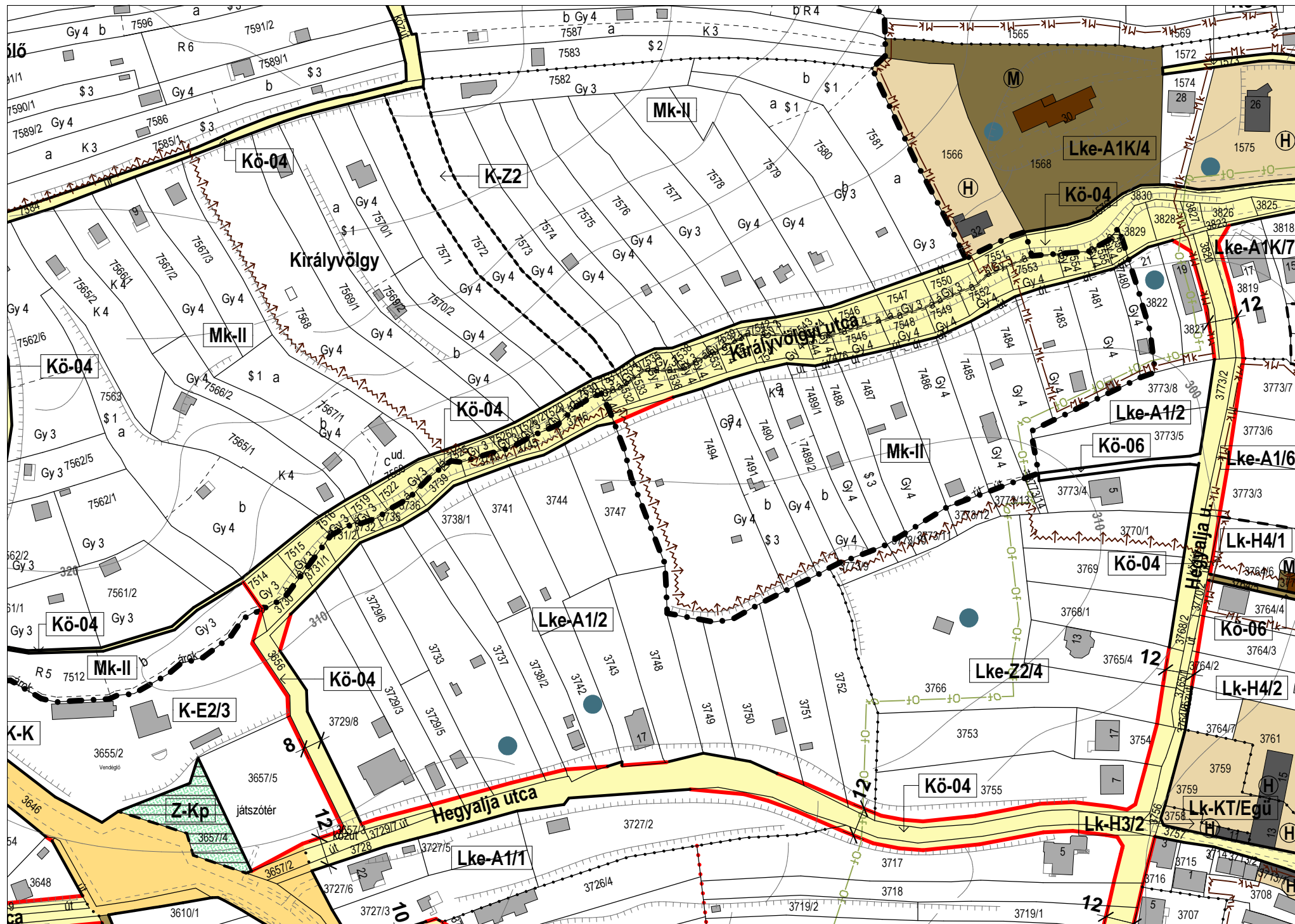
4. Alpánónia melletti terület különleges területbe



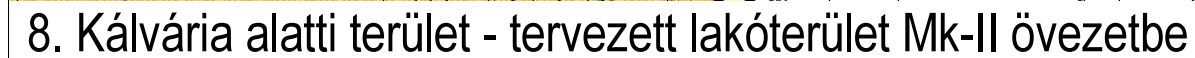
5. Piac területének átalakítása (átkötő út - zöldterület)

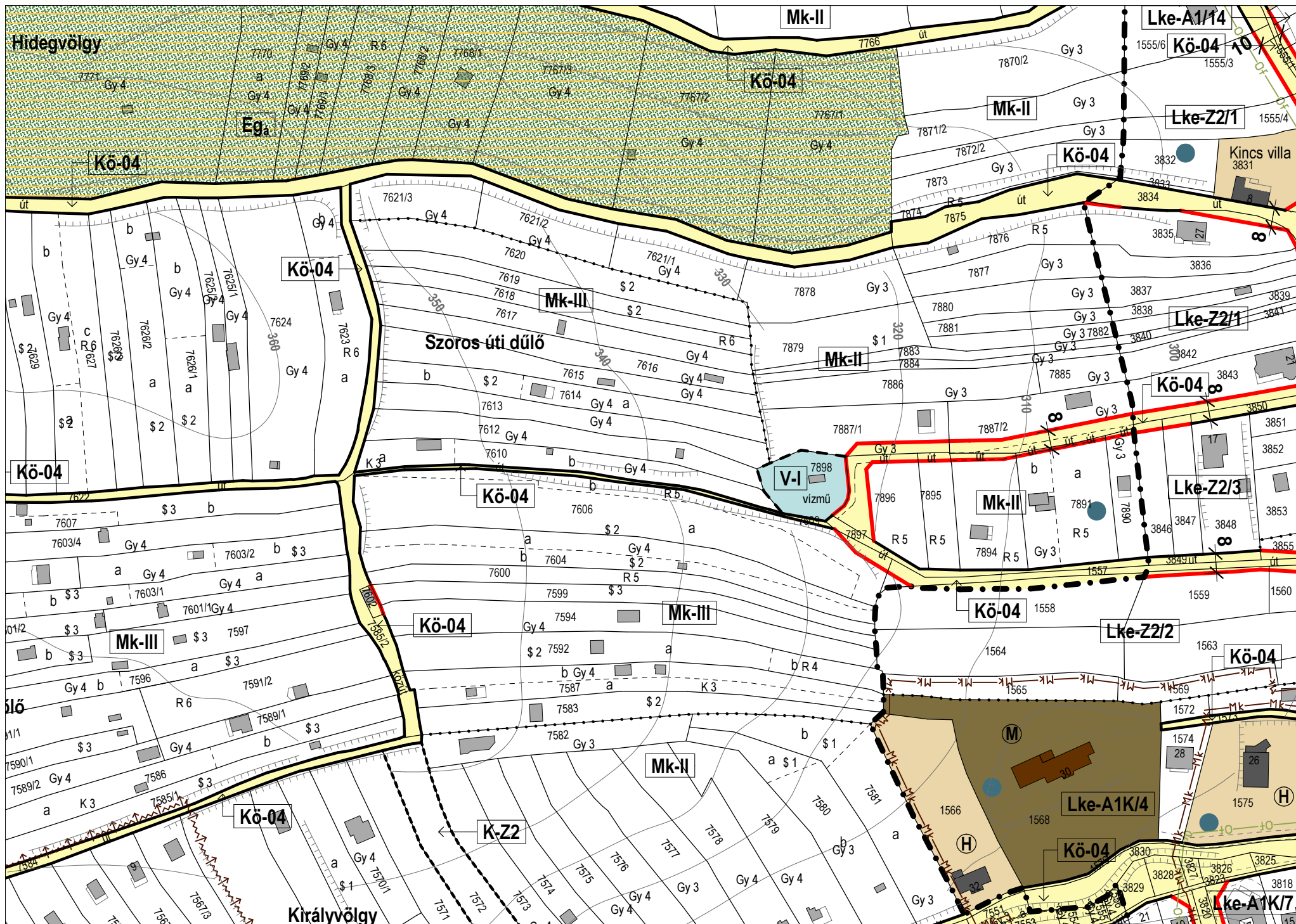


6. Jurisich Gimnázium - sportterület



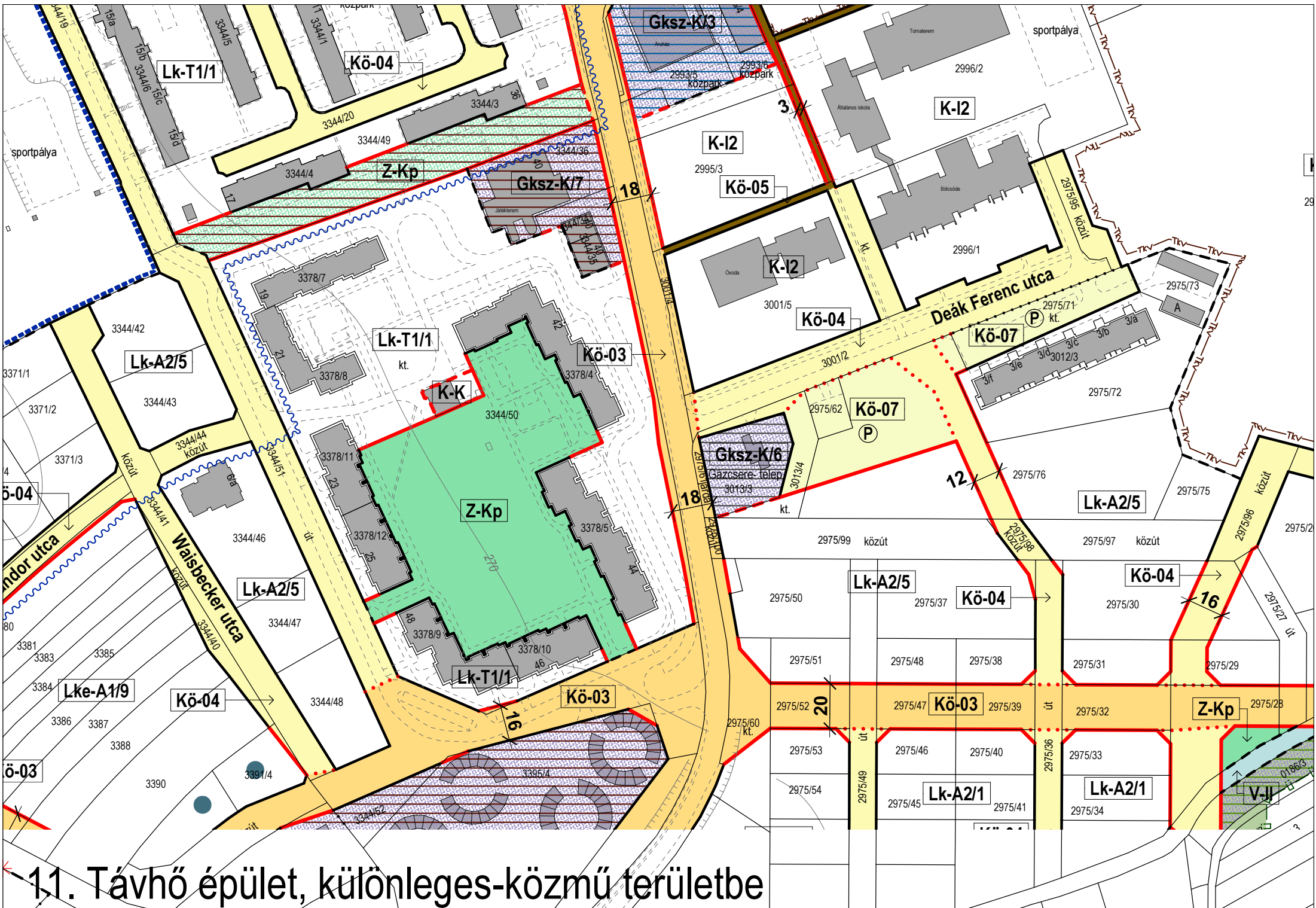
7. Királyvölgy - tervezett lakóterület Mk-II övezetbe





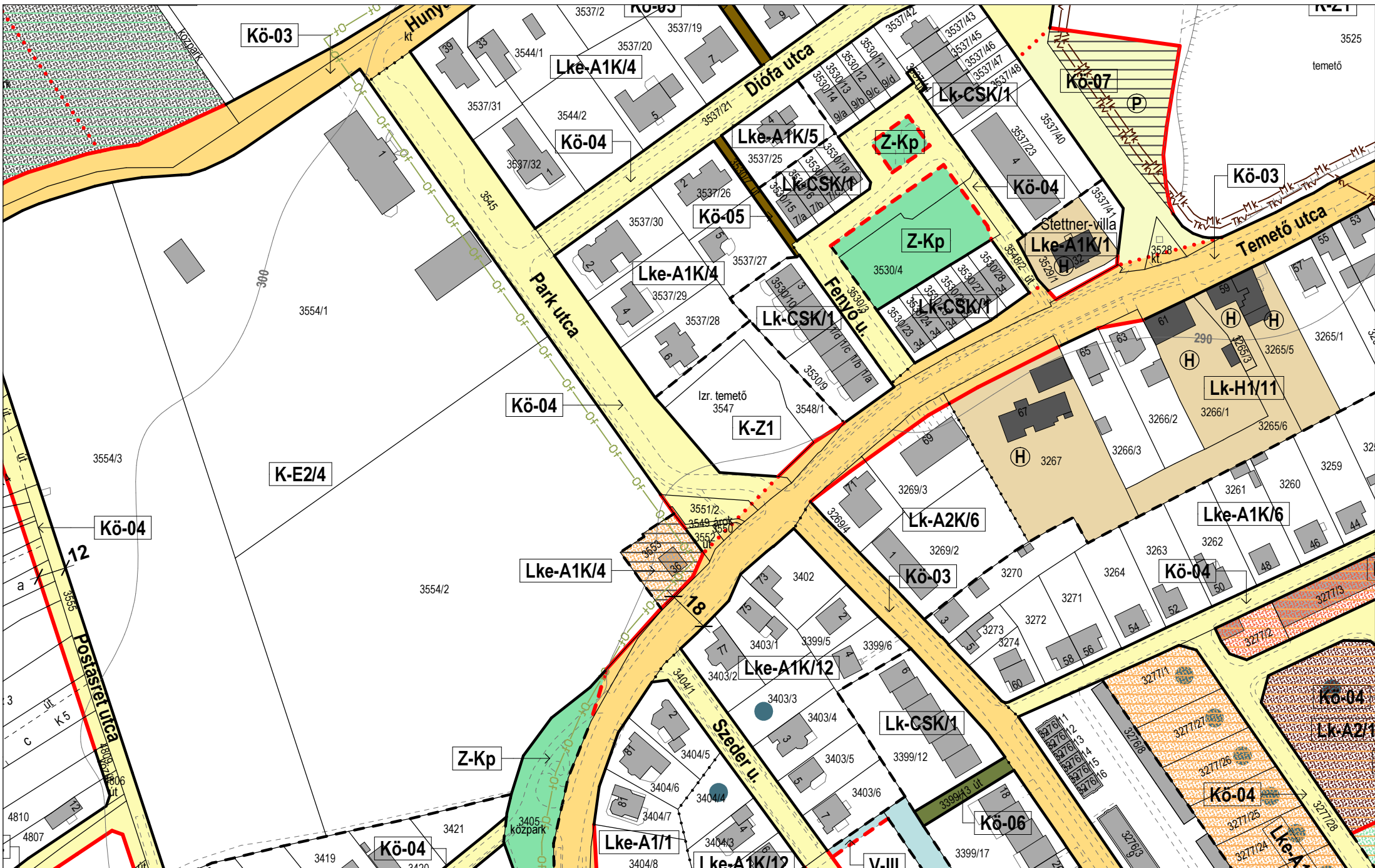
9. Kálvária alatti terület - tervezett lakóterület Mk-II övezetbe



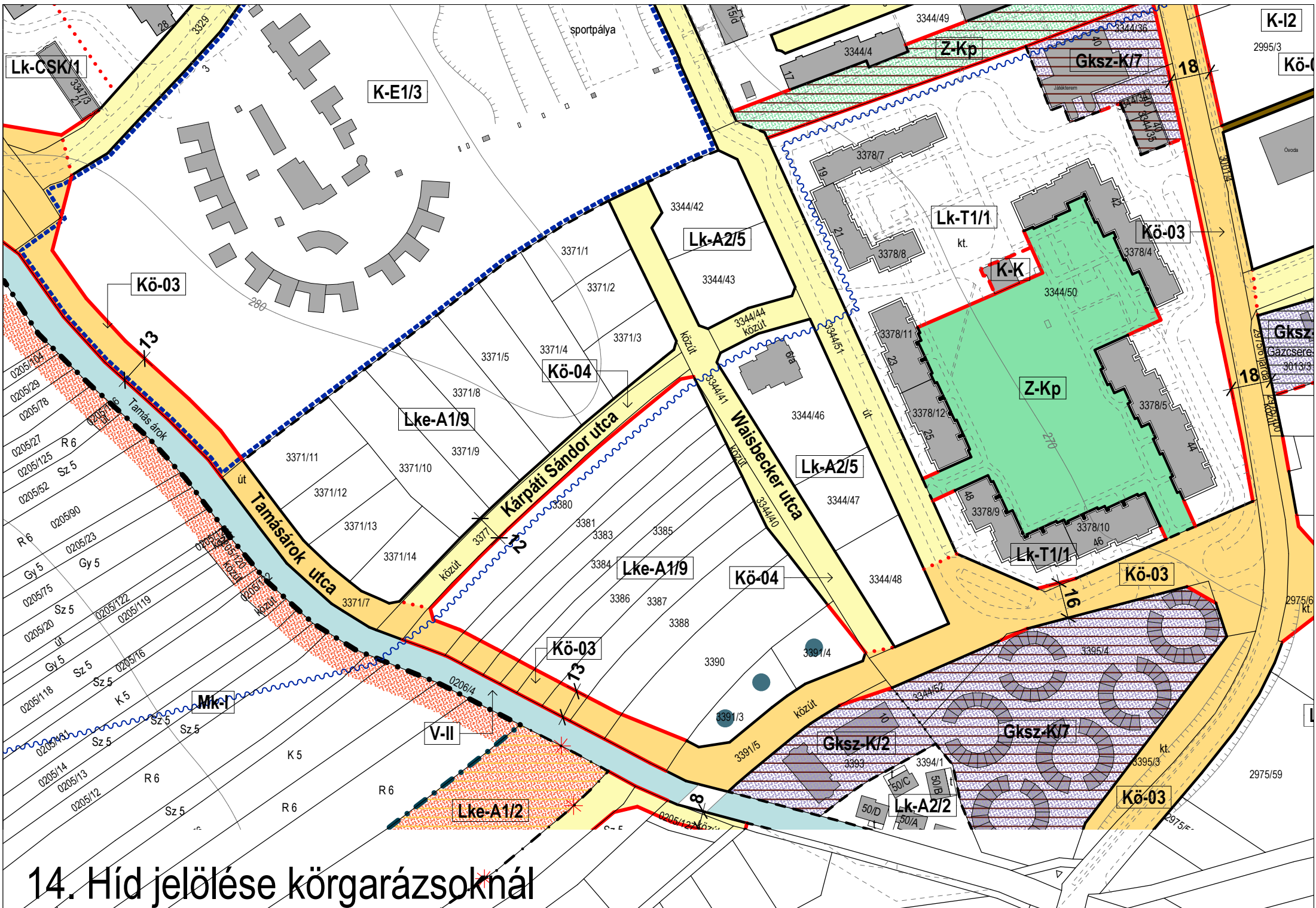


11. Távhő épület, különleges-közmű területbe





13. Temető u. 3553 hrsz. különleges helyett lakóterületbe



14. Híd jelölése körgarázsoknál

KŐSZEG VÁROS



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.....
28/2009. (IX. 14.) és a 26/2010. (X. 1.) rendelettel módosított
46/2006. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelete

**Egyeztetési dokumentáció
2012. április**

TARTALOMJEGYZÉK

I. Fejezet - Általános rendelkezések.....	4
A rendelet hatálya	4
A rendelet alkalmazása	4
A település területfelhasználása	5
II. Fejezet - Általános előírások	
Telekalakítás	6
Terepalakítás	7
Járművek elhelyezése.....	7
Kerítéslétesítésének általános szabályai.....	7
III. Fejezet - Beépítésre szánt területek	8
Beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, általános szabályai	8
Általános előírások.....	8
Lakóterület	9
Kisvárosias lakóterület.....	10
Kertvárosias lakóterület	19
Falusias lakóterület	23
Településközpont vegyes terület	24
Központi vegyes terület.....	28
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	29
Egyéb ipari gazdasági terület.....	30
Üdülőházas üdülőterület.....	31
Hétvégi házas üdülőterület	32
Különleges terület	33
IV. Fejezet - Beépítésre nem szánt területek.....	40
Közterület alakításár vonatkozó általános szabályok.....	40
Közlekedési és közműterület	41
Zöldterület.....	44
Erdőterület.....	45
Mezőgazdasági terület.....	46
Vízgazdálkodási terület.....	50
Különleges beépítésre nem szánt terület.....	51
V. Fejezet - Környezetvédelmi szabályok.....	53
A levegő védelme.....	53
A föld- és vizek védelme	54
Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem	55
Hulladék-elhelyezés	56
Kulturális Örökség védelme.....	56
Zöldfelületi értékvédelem	57
VI. Fejezet - Közművesítés szabályai	57
Közművesítés helyi feltételei- Általános előírások.....	58
Közművesítés helyi feltételei - Beépítésre szánt terület.....	58
Közművesítés helyi feltételei - Beépítésre nem szánt terület.....	59
Egyes közműfajták létesítésével kapcsolatos sajátos előírások	59
Vízellátás.....	59

Szennyvízelvezetés	60
Csapadékvíz-elvezetés	61
Villamosenergia-ellátás.....	62
Földgázellátás.....	62
Távhőellátás	62
Elektronikus hírközlés.....	62
VII. Fejezet - Egyéb rendelkezések.....	63
Sajátos jogintézmények alkalmazása	63
Hatálybalépés	63

1. sz. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt földrészletek jegyzéke

2. sz. melléklet: Kőszeg város szabályozási terve

Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.....

**a 28/2009. (IX. 14.) és a 26/2010. (X. 1.) rendelettel
módosított**

46/2006.(XII. 22.). számú rendelete

Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról és a Város Szabályozási Tervéről

Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1), a 60. § (5) bekezdésében, az azt módosító 2006 évi L tv illetve a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésében foglaltak alapján, azok felhatalmazására az alábbiak szerint szabályozza:

I. Fejezet Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1.§

- (1) Jelen előírások hatálya Kőszeg város ~~teljes~~ közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A város területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, használatba venni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK), valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezései és egyéb vonatkozó országos és más helyi előírások, valamint e rendelet és mellékletei szerint szabad.
- (3) Jelen helyi építési szabályzat a szabályozási tervlapokkal (Szabályozási terv 1-22.) együtt érvényes,

A rendelet alkalmazása

2.§

- (1) A Szabályozási terv alaptérképi elemei:
 - a) közigazgatási határ
 - b) meglévő belterületi határ
 - c) meglévő telekhatárok, helyrajzi számok és utcanevek
 - d) épületek, építmények, műtárgyak határvonalai, létesítmények megnevezései, házszámok
 - e) terepfelszín rétegvonalai és magassági adatai.
- (2) A Szabályozás Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) belterület és külterület határát

- b) a közterületet nem közterülettől elválasztó vonalat: szabályozási vonalat és szabályozási szélességet
 - c) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket elválasztó vonalat
 - d) az övezeti jellemzőket
 - e) a kötelező építési vonalat
 - f) területfelhasználási módok határát
 - g) az egyes területek kizárólagos felhasználásának módját
 - h) a közhasználat céljára átadandó területeket
 - i) övezet határokat
 - j) országosan védett területek határát, és azokra vonatkozó előírásokat,
 - k) védőterületek határát, és azokra vonatkozó előírásokat
 - l) országosan védett építményeket
 - m) beültetési kötelezettséget jelölő vonalat.
- (3) A Szabályozási terv kötelező elemeit megváltoztatni csak az Étv. szerint, a vonatkozó településrendezési eszközök módosításával lehet. A szabályozási terv 2.§(2) bekezdésében felsorolt i); j); k) elemeinek lehatárolásától el lehet térni a kulturális örökség és a természeti értékek védelme érdekében, de kizárólag a magasabb jogszabályokban kihirdetett védett területek és lehatárolásuk alapján.
- (4) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni:
- a) telekhatárokat
 - b) a kijelölt forgalomcsillapított közterületeket
 - c) helyileg védett építményeket
 - d) történelmi városhatár és bástyák vonalát.
- (5) A Szabályozási terv irányadó elemeitől a településrendezési eszközök módosítása nélkül, egyéb hatályos jogszabályok és előírások megtartásával el lehet térni.

A település területfelhasználása

3.§

- (1) Kőszeg város közigazgatási területe ~~jogalkalmazási szempontból~~ belterületre és külterületre tagozódik, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) Külterületi földrészlet belterületbe vonása csak a jóváhagyott szabályozási terv szerint lehetséges.
- (3) Kőszeg város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (4) Beépítésre szánt területek:
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Településközpont vegyes terület (Vt)
 - Központi vegyes terület (Vk)
 - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)
 - Üdülőházas üdülőterület (Üü)
 - Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

- Különleges terület (K)

(5) Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közműterület
 - Közúti közlekedési terület (Kö)
 - Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
- Zöldterület (Z-Kp)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Turisztikai célú erdőterület (Ee)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk)

(6) A szabályozási terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a telek mérete, beépítési módja, beépíthetősége, megengedett legnagyobb építménymagassága, az előkert előírt mérete, a közművesítettség mértéke, a zöldterület nagysága, a környezetterhelési határértékek, korlátozások, tilalmak, feltételek figyelembevételével építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe sorolja.

(7) Minden telekre és területre a szabályozási terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti vagy övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni, a terület jelenlegi használatától, belterületi, vagy külterületi fekvésétől függetlenül.

II. Fejezet

Általános előírások

Telekalakítás

4.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb 1.§(2) bekezdésben megjelölt építési munkára vonatkozó engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a nem közterülethez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) Telekalakítások (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés) a 4.§(1) kivételével csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói a telekalakítás után is megfelelnek az építési övezeti előírásoknak, valamint az érintett telkek mindegyike járműközlekedésre alkalmas közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik. Telekegyesítés akkor is engedélyezhető, ha a kialakított új telek méretei az előírt méreteket nem érik el, de ahhoz közelebb kerülnek.
- (3) A szabályozási terven egy telektestnek kell tekinteni mindazon területeket, amelyeket vízgazdálkodási terület (árok, ér, patak) szétválaszt, de a kialakult állapot és megközelítés szempontjából egy egységként használnak és önálló helyrajzi számokon, és azonos tulajdonossal vannak nyilvántartva. Abban az esetben, ha a szétválasztott területek azonos

területfelhasználást és övezeti besorolást kaptak, akkor az építési övezeti előírásokat az egységes telektestre vetítve kell teljesíteni.

- (4) Telekalakítás során nyeles telek nem létesíthető.

Terepalakítás

5.§

~~(1) Nem tekinthető „szükséges mértékűnek” az olyan, tereprendezés, feltöltés, amely azt a célt szolgálja, hogy a telken az egyébként engedélyezhetőnél az eredeti terephez viszonyítottan magasabb épületet lehessen építeni (prizma, domb).~~

~~E bekezdés alkalmazásában szükséges mértékűnek minősül a telek mély fekvése miatt szükséges feltöltés és a telek lejtős felszíne miatt szükséges tereprendezés.~~

- (2) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre.
- (3) A domborzati adottságok miatt a telek megközelítéséhez szükséges behajtó, kapubejárat, rézsűkialakítás, stb. csak a közút kezelőjének hozzájárulásával létesülhet.

Járművek elhelyezése

6.§

- (1) A Város területén a helyi parkolási rendeletben megengedett eltérésekkel az OTÉK-ban előírt számú gépjármű elhelyezési lehetőségét az övezetben előírt mértékben az építmény telkén kell biztosítani. Ahol a helyi parkolási rendelet a parkoló mennyiség biztosítását az építmény telkén nem, vagy csak részben írja elő, a hiányzó mennyiség biztosítását közterületen, vagy közforgalomnak átadott magánterületen biztosítani. A közterületen, vagy közforgalomnak átadott magánterületen biztosított parkolók létesítésének, fenntartásának és használatának szabályait a helyi parkolási rendelet rögzíti.
- (2) Terepszint alatti gépjármű parkoló vagy garázs a beépítésre szánt területeken a hétvégi házas üdülőterületek kivételével az építési övezetben megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség mértékéig, belterület beépítésre nem szánt területein az erdőterület kivételével legfeljebb 0,3 szintterület-sűrűség mértékig minden övezetben létesíthető.
- (3) Ahol a kialakult állapot szerint az előírt parkolószám telken belül nem biztosítható, az OTÉK előírásai szerint számított parkoló-mennyiséget megszerzett jognak kell tekinteni. Új épület építésére, meglévő épület átalakítására, használati mód változására, bővítésére engedély csak úgy adható, ha az OTÉK szerint számított megnövekedett parkolómennyiség az (1) bekezdés szerint biztosítható, a meglévő parkolóhelyek megtartása mellett. Meglévő parkolóhelynek kell tekinteni az összes kialakított, illetve saját telken belül nem kialakított, de a kialakult használat szerint szükséges parkolóhelyet.

Kerítés létesítésének általános szabályai

7.§

- ~~(1) Kerítést ott kötelező építeni, ahol azt az élet és vagyonbiztonság megköveteli, jogszabály előírja, vagy az építési hatóság elrendeli.~~
- ~~(2) Építési telek határvonalán ott építhető kerítés, ahol azt az övezeti előírás, illetve egyéb jogszabály alapján az építési hatóság nem tiltja.~~

- (3) Telek közterületi vonalán legfeljebb 1,8 m, más telekhatárvonalon legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető.
- (4) **Közterület felőli telekoldalon Lk övezetek kivételével tömör kerítés a nem létesíthető. Egyéb helyeken tömör kerítés létesíthető.** Áttört kerítéshez annak magasságán belül legfeljebb 60 cm magas tömör lábazat építhető.
- (5) Ahol szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, ott a kerítést a szabályozási vonalon, vagy azon belül kell elhelyezni.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása, általános szabályai

Általános előírások

8.§

- (1) A Szabályozási Terv a beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a beépítési mód, telek beépíthetősége, megengedett építménymagasság, előkert előírt mérete, telkek előírt területe figyelembe vételével építési övezetekbe sorolja.
- (2) Minden építési telekre a Szabályozási Terven jelölt területfelhasználási, építési övezeti besoroláshoz tartozó beépítési és telekalakítási szabályokat kell alkalmazni.
- (3) Az övezetek területén építmények a szabályozási előírások és az övezeti táblázat együttes alkalmazásával helyezhetők el.
- (4) Állattartó épület engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszert is alkalmazni kell.
- (5) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolatot lehet létesíteni legfeljebb 6,5 m szélességben. Amennyiben a telken elhelyezett rendeltetés a személy és a teherforgalmának elválasztása azt indokoltá teszi, illetve lakótelek esetén annak szélessége az utcafronton mérve a 25 m-t meghaladja, legfeljebb két kapcsolat létesíthető. Amennyiben a meglévő vagy tervezett épület utcai homlokzatán a telekhatártól mért 5 m-en belül garázsbejárat található, az udvar megközelítéséhez még egy útsatlakozás kiépíthető.
- (6) A területen épületet elhelyezni illetve építési engedélyt adni csak abban az esetben lehet, ha:
 - a tervezett épület az OTÉK és egyéb jogszabályok előírásainak megfelel, valamint meglévő telek esetén a telek méretére vonatkozó előírások kivételével az övezeti előírásoknak megfelel.
 - Az ingatlan megközelítését biztosító út a kiépített utak csatlakozásától lejegyzésre került.
- (7) A területen épületre használatbavételi engedélyt adni csak abban az esetben lehet, ha:
 - a) A telek ellátását szolgáló, előírt összes közmű vagy közmű-pótló berendezés, valamint csapadékvíz-elvezetés és közvilágítás biztosított.
 - b) A szilárd burkolatú közúttól a telekhatárig legalább 8 m szélességű magánút vagy közterület biztosított (a 17§. (11) bekezdés kivételével: ott 4 m), és abból legalább 3

m széles sáv tűzoltójármű közlekedésére is alkalmas szilárd sármentes burkolattal ellátott

c) Az előírt parkolószám biztosított

- (8) Beépítésre szánt területen az épületek használatbavételi engedélyéhez előírt közművek és utak létesítéséről az Önkormányzat, vagy a telektulajdonosok külön települési önkormányzati rendelet szerint gondoskodnak.
- (9) Beépítésre szánt terület övezetein belül magánutak, vagy közforgalomnak átadott magánterületek a csatlakozó közút vagy magánút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével alakíthatók ki.
- (10) Az épületek közterület felőli homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített oldalhatár felőli homlokzat magassága az övezetre előírt építménymagasságot csak 10%-nál nagyobb lejtős terepen és csak a terepviszonyok által indokolt mértékben (de maximum 1 m-rel) haladhatja meg.
- (11) Az övezetre megengedett legmagasabb szintterület sűrűségi érték építési telkeként is kötelező.
- (12) Ahol a szabályozási terv ültetési kötelezettséget jelöl, ott a jelölt terület minden megkezdett 30 m²-e után egy nagy lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező. Az érintett területet a beépítési szabályozások alkalmazásánál a telekhez tartozó területnek kell tekinteni.
- (13) Mobil-ház, lakókocsi csak ~~az övezeti előírásokban megengedett területeken, valamint~~ az OTÉK szerint meghatározott mértékig falusias (Lf) és kertvárosias (Lke) lakóterületen, valamint üdülőházas (Üü) és hétvégi házas (Üh) területen belül helyezhető el az övezeti előírások megtartása mellett.
- (14) Több területfelhasználás vagy övezet területére eső telek esetében az építési hely lehatárolásánál és az övezeti előírások figyelembe vételénél csak az övezet területére eső teleknagyság vehető figyelembe. A különböző övezetben lévő telkek indokolt esetben összevonhatók, és a fenti szabály szerint beépíthetők.
- (15) A telekre előírt zöldfelület kialakítása, növényzet telepítése, véderdő telepítése a használatba vételi engedély megadásának feltétele.
- (16) Valamennyi építési övezetben a kialakult telkek beépíthetők.

Lakóterület

9.§

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kőszegen a lakóterület lehet:
1. kisvárosias lakóterület
 2. kertvárosias lakóterület
 3. falusias lakóterület
- (3) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.
- (4) A lakóterületen melléképítmények közműpótló műtárgy kivételével létesíthetők.

Kisvárosias lakóterület

10.§

- (1) A kisvárosias lakóterület közepesen sűrű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, minimum 3,0 m és maximum 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

1. lakóépületek
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, épületek
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 4. sportlétesítmények
 5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmények
- (2) Kivételesen, - ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését - elhelyezhető a területen:
1. szálláshely szolgáltató épületek
 2. igazgatási épületek
 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 2. termelő kertészeti építmény, az övezeti előírásban foglalt kivétellel,
 3. üzemanyagtöltő,
 4. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen túl, egyéb garázsépület építése a területen csak szabályozási tervben kijelölt esetben és módon lehetséges.

Építési övezetek:

- (4) A kisvárosias lakóterületek beépítettségük és karakterben megnyilvánuló különbségük, esetenként szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagozódnak:
1. Helyi, egyedi jellemzőket hordozó, történeti értéket képviselő, nőtt város jellegű beépítés:
 - 1.1. H1/1-17 övezet – hagyományos polgári jelleg
 - 1.2. H2/1-4 övezet – lineáris kistelkes jelleg
 - 1.3. H3/1-3 övezet – halmazos kistelkes jelleg
 - 1.4. H4/1-2 övezet – hegyalja jelleg
 2. Kialakult, egységes méret- és tömegrenddel rendelkező ~~tervezett-jellegű~~, egyidejű beépítést, illetve megvalósulást tükröző beépítés:
 - 2.1. A1K/1-12 övezet – jellemzően földszintes, egy-két lakásos beépítés
 - 2.2. A2K/1-4 övezet – jellemzően többszintes, többlakásos beépítés
 3. Tervezett, általános jellegű beépítés:
 - 3.1. A1/1-2 övezet – jellemzően földszintes, egy-két lakásos beépítés

3.2. A2/1-6 övezet – jellemzően többszintes, többalakásos beépítés

4. Tömbösített jellegű, a szabad felületek tekintetében jellemzően közös használati egységet alkotó lakóépületek tömbméretű csoportja:
 - 4.1. T1/1 övezet – jellemzően szabadonálló, vagy sávház jellegű épületek kialakult együttese
 - 4.2. T2/1 övezet – jellemzően keretes jellegű, tervezett beépítés
 - 4.3. T3/1 övezet – jellemzően változó homlokzati magasságú és telekméretű, halmazszerű kialakítású, esetenként közös használatú területekkel is rendelkező, tervezett lakótömbök
5. Csoportházas beépítés – azonos egységek/önálló épületek sorolásából létrejött csoportos beépítési jelleg.
 - 5.1. CSK/1 övezet – kialakult jelleg
 - 5.2. CS/1 övezet – tervezett jelleg
6. Kizárólagos területfelhasználású területek, az elhelyezhető funkciók rögzítésével:
 - 6.1. KT övezet – kizárólagos területfelhasználás

(5) Az **Lk-H1/1-12 övezet** egyedi előírásai

1. A H1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy az (1) 2. pontjában, valamint a (2) bekezdésben foglalt épületek az ingatlanon csak lakófunkcióval együttesen helyezhetők el.
2. A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók. Kivételt képeznek az összevonási tilalom alól azok a telkek, amelyekről egyértelműen megállapítható, hogy korábban egy ingatlant alkottak. A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, területfelhasználási egység határa és övezethatár esetében oszthatók meg. Telekalakítások a (11) bekezdés szerint engedélyezhetők.
3. Az övezetben az épületeket zárt sorú, vagy oldalhatáron álló módon kell elhelyezni:

a. **Z** – Zárt sorú beépítés előírása esetén:

- (17) Új épület építésekor mindkét oldalhatárt építési vonalnak kell tekinteni.
- (18) Meglévő épület felújítása, átalakítása, bővítése esetén a kialakult beépítési mód megtartható.

Az épületeket a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni. A telek utcai homlokvonalától mért 12 m-es mélységig, az épületek telekhatárra eső homlokzatán nem alakítható ki nyílás. Ezen mélység után, az OTÉK által meghatározott nyílások nyithatók. Oldalszárnyaknál az oldalkert szélessége 3 m.

b. **O** – Az oldalhatáron álló beépítés esetén:

- Új épület építésekor a tömbön belül kialakult állapotnak megfelelő egyik oldalhatárt építési vonalnak kell tekinteni.
- Meglévő épület felújítása, átalakítása, bővítése esetén a kialakult beépítési mód megtartható.

Az épületeket a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni, az előkertek a kialakult állapot szerint megtarthatók. A közterület felé néző homlokzat feletti tetőgerincet az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

- c. **O/Z** – az O/Z jellel jelölt helyeken az épületek oldalhatáron álló, és zárt sorú módon is elhelyezhetők az a. és b. pont szerint. A telek utcai homlokvonalától mért 10 m-es mélységig, az épületek oldalsó telekhatárra eső homlokzatán nyílás nem alakítható ki. Az épületeket az illeszkedés szabályai szerint, vagy a telek utcai homlokvonalán kell

elhelyezni. Az épületek elhelyezésével kapcsolatban a helyi tervtanács véleményét ki kell kérni.

4. Az építési övezetekben **K** kialakult megjelölésnél a **telken meglévő beépítettség megtartható, vagy a beépítettség az adott telekkel utcafronton csatlakozó szomszédos, két jellemzően beépített telek beépítettségének átlagától maximum +5%-kal térhet el. Amennyiben a szomszédos telkek közül csak az egyik beépített, abban az esetben annak beépítettségétől +5% -ban térhet el. Amennyiben egyik szomszédos telek sem beépített, akkor a maximális beépítettséget lehet figyelembe venni. A számítás szempontjából azt a telket kell beépítettnek tekinteni, mely legalább 20 %-os beépítettséggel rendelkezik.** Az ily módon számított beépítettség nem lehet nagyobb az övezetre előírt maximális beépítettségénél. **K(„számérték” %)** A beépített telkek beépítettségének mértéke a maximális beépítettséig figyelembe vehető bontás és új építés esetén.
5. Az építési övezetekben a **K** kialakult megjelölésnél az építménymagasság az illeszkedés szabályai szerint az adott telekkel utcafronton csatlakozó szomszédos, **két jellemzően beépített** telken lévő épület utcai építménymagasságának átlagától $\pm 1,50$ m-rel térhet el. ~~Amennyiben a szomszédos telkek közül csak az egyik beépített, abban az esetben annak utcai építménymagasságától $\pm 1,50$ m-rel térhet el. Amennyiben egyik szomszédos telek sem beépített, akkor a maximális építménymagasságot lehet figyelembe venni. A számítás szempontjából azt az épületet kell figyelembe venni, mely legalább 3,0 m utcai homlokzatmagassággal rendelkezik.~~ Az ily módon számított építménymagasság nem lehet nagyobb az övezetre előírt maximális építménymagasságnál. **K(„számérték”)**
6. Az építési övezetben a **K** kialakult megjelölésnél amennyiben a meglévő zöldfelület kisebb a megengedett minimális értéknél azt, mint kialakult állapotot lehet figyelembe venni bontás és új építés esetén is.
7. Ha az övezetben a meglévő épület homlokzati kialakítása nem teszi lehetővé a gépjárművek telekre történő behajtását, az OTÉK szerint előírt gépkocsitároló-igényt nem kell alkalmazni. Az utcafronton lévő épületrész átépítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 9 m-t, kapuáthajtó kialakítása kötelező. (Ebben az esetben a gépkocsi-igény kielégítését a telken belül kell biztosítani.)
A telkeken maximum egy kapuáthajtó, vagy személygépkocsi-tároló kapuja alakítható ki.

(6) Az **Lk-H2/1-4 övezet** egyedi előírásai

1. A H2 övezetben elhelyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy az (1) 2. pontjában, valamint a (2) bekezdésben foglalt épületek az ingatlanon csak lakófunkcióval együttesen helyezhetők el.
2. A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, területfelhasználási egység határa és övezethatár esetében oszthatók meg. Telkek összevonhatók és szélességükben megoszthatók, de az összevont vagy megosztott telkeken csak a történelmileg kialakult méretrendhez és beépítési ritmushoz igazodó épület helyezhető el. Telekalakítások a (11) bekezdés szerint engedélyezhetők.
3. Az övezetben az épületeket zárt sorú, vagy oldalhatáron álló módon kell elhelyezni, a (6) 3.-7. pontok figyelembe vételével.
4. Az övezetekben az alábbi, egyedi előírásokat kell megtartani:
 - a) **Lk-H2/1 és Lk-H2/2** (Tüskevár utca, Sánc utca, Erdő utca):
 - Az épület utcai homlokzatát oromfalasan kell kialakítani.
 - A hátsókert **beépíthető. 0 m**
 - Az oldalkert minimális szélessége 3,0 m.

- Az épületek maximális szélessége 6,0 m. A tető hajlásszöge 35-42 fok között lehet. Ahol a telek szélessége eléri a minimális telekszélesség kétszeresét, ott az utcafronton két különálló tömegben ~~két~~ épület építhető.

b) Lk-H2/3 (Kiss János utca):

- Az oldalkert minimális szélessége 3,0 m.
- Az utcai homlokzat tetőgerince az utcával párhuzamos legyen.
- A hátsókert **beépíthető. 0 m**

(7) Az Lk-H3/1-3 övezet egyedi előírásai

1. A H3 övezetben elhelyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetben minden telek beépíthető, a telkek megosztása, illetve összevonása csak a (11) bekezdésben foglalt esetben, valamint a jelenleg önálló közterületi megközelítéssel nem rendelkező telkek esetében lehetséges.
3. Az övezetben az épületeket zárt sorú, vagy oldalhatáron álló módon kell elhelyezni, a (6) 3.-7. pontok figyelembe vételével.
4. Az épületeket a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni. Ettől eltérni, csak kialakult állapot esetén, azzal megegyező módon lehet.
5. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert megengedett minimális szélessége 3,0 m.

(8) Az Lk-H4/1-2 övezet egyedi előírásai

1. A H4 övezetben elhelyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal.
2. A telkek összevonása és megosztása csak a (11) bekezdésben foglalt esetben, valamint a jelenleg önálló közterületi megközelítéssel nem rendelkező telkek esetében lehetséges.
3. Az övezetben az épületeket jellemzően oldalhatáron álló módon kell elhelyezni a (6) 3.b. és (6) 4.-7. pontok figyelembe vételével. Ettől eltérni, kialakult állapot esetén
 - a. az O(Z) jellel jelölt esetben zárt sorú,
 - b. az O(SZ) jellel jelölt esetben szabadonálló módon való épület-elhelyezéssel lehet, az illeszkedési szabályok alkalmazásával és a helyi tervtanács véleménye alapján.

(9) A szabályozási terven telekrendezési kötelezettséggel jelölt területeken, a jellemzően egy házszámhoz tartozó, egykori egy telkek utólagosan feldarabolt, és külön helyrajzi számmal ellátott ingatlanok csoportjára, az építési jogokra és kötelezettségekre vonatkozóan az alábbi kiegészítő előírásokat kell megtartani:

1. Telekalakítással kapcsolatos általános szabályok megegyeznek a nem megosztott telkekre érvényes, adott övezetre vonatkozó szabályokkal, de a szabályokat telkek helyett építési egységekre kell értelmezni.
Építési szabályozási szempontból egy építési egységnek kell tekinteni az egy utcai házszámmal rendelkező telkek összességét.
2. **Bármely engedélyköteles építési tevékenység megkezdése előtt, a közterületről jelenleg közvetlenül nem megközelíthető ingatlanok feltárására magánutat kell létrehozni, azt önálló hrsz-mal kell ellátni, és a földhivatalban be kell jegyezni.**
 - 2.1. **A kialakítandó magánút minimális szélessége 4,0 m, az áthajtó szélessége minimum 3 m. A kialakult, vagy kialakítandó áthajtót, amennyiben az egyes ingatlanok közterületről másként nem közelíthetők meg, a magánút részének kell tekinteni. Magánúton építményt elhelyezni nem lehet.**
 - 2.2. **A magánút kialakításának módjai:**

- a. Önálló helyrajzi számmal rendelkező, jelenleg is a többi ingatlan megközelítését szolgáló, beépítetlen telkeket teljes egészében magánútnak kell tekinteni.
- b. Ha a feltáró magánút több önálló helyrajzi számmal rendelkező telket érint, úgy a magánutat a kialakult ingatlanok területéből egységesen egy időben kell lejegyezni.
3. Építési egységen belül a magánút kivételével új telek telekosztással nem hozható létre, az egyes telkek összevonása megengedett.
- ~~4. Az egy tulajdonban lévő ingatlanokat össze kell vonni.~~
5. ~~Épület csak olyan telken helyezhető el, amelyen az övezeti előírások megtartása mellett legalább 50 m²-es telekrész beépíthető.~~ Az építési egységen belül az önálló hrsz-ú ingatlanok 100%-ig beépíthetők, ha az övezetre megengedett maximális beépítettség ~~et~~ az építési egységre összevontan ~~is~~ teljesül ~~nek~~.
- ~~6. A magánútról megközelíthető bármely önálló hrsz-ú ingatlanon folytatott engedélyköteles tevékenység esetén az engedélyezés kérelmi dokumentációnak a teljes építési egységre vonatkozó helyszínrajzot tartalmaznia kell.~~

(10) A Lk H1/1-12; H2/1-4; H3/1-3 és H4/1-2 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített - ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépítési mód		telekterület min. (m ²)	telkek minimális szélessége (m)		
Lk	H1/1	Z	4,5	-	-	50	K(20)
	H1/2					K(60)	
	H1/3		K(4,5)			K(45)	
	H1/4		5,5			50	K(25)
	H1/5					K(60)	K(20)
	H1/6		K(6,0)			50	K(25)
	H1/7					40	K(20)
	H1/8					K(60)	
	H1/9		K(7,5)			30	K(30)
	H1/10		K(12,5)				
	H1/11		5,5			K(60)	K(20)
	H1/12	O/Z	K(4,5)	K(60)			
	H2/1	O	3,5	120	7,2	60	
	H2/2				40		
	H2/3	O/Z	4,5	200	9,0		
	H2/4		250				
	H3/1	O/Z	K(3,5)	-	-	K(60)	K(20)
	H3/2		K(4,5)			K(50)	
	H3/3		K(60)				
	H4/1	O(Z)	K(4,5)			K(30)	K(40)
	H4/2	O(SZ)	K(6,0)				

Az Lk-H jelű övezetekben a gyeprács burkolat felülete a zöldfelületbe 50%-ig beszámítható.

(11) Az **Lk-A1K/1-12 és A2K/1-5 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. Az A1K és A2K övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélesség e (m)		
Lk	A1K/1	SZ	5,5	700	18	30	40
	A1K/2		4,5	550	16		
	A1K/3		7,5	1500	20	25	
	A1K/4	SZ(O)	4,5	550	16		
	A1K/5	O		900		30	
	A1K/6		6,0			40	30
	A1K/7		4,5	550		30	40
	A1K/8					40	30
	A1K/9			300	14		
	A1K/10	O(SZ)	5,5	700	18	30	40
	A1K/11	Z		550	10	40	30
	A1K/12		7,5				
	A2K/1	SZ		1500	-	25	40
	A2K/2			700		40	30
	A2K/3		10,5	1500		25	40
	A2K/4		7,5			30	35
	A2K/5		K(6,0)	nem megosztható			60

3. Az **A1K** övezetben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:
 - **SZ** – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni.
 - **SZ(O)** – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. A kialakult oldalhatáron álló beépítési mód megtartható.
 - **O** – Az épületeket oldalhatáron álló beépítéssel kell elhelyezni. Az épületek oldalhatár felé néző egy homlokzatát legalább 3 m hosszán az oldalhatártól 0-1 m távolságon belül kell elhelyezni. A saroktelkeken szabadonálló beépítési mód alkalmazása is megengedett.

- O(SZ) – Az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni. A kialakult szabadonálló beépítési mód megtartható.
 - Z – Az épületeket zárt sorú módon kell elhelyezni. ~~Az épületek között minimum 2,4 m távolság megengedett.~~ A hátranyúló épületszárnyak esetén minimum 4,0 m oldalkertet kell kialakítani. A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani. Az épületek folyamatos átépülése során 5 m-es előkertet kell kialakítani. A telek homlokvonalától mért 20 m-es mélységig, az épületek telekhatára eső homlokzatán nem alakítható ki nyílás. Ezen mélység után, a zárt sorú beépítés esetén is nyithatók az OTÉK-ban az oldalhatárra vonatkozó feltételekkel meghatározott nyílások.
4. Mindkét övezetben, az előírt mértéket jelenleg is meghaladó magasságú épület teljes átépítés esetén, a homlokzati magasságok a kialakult mértékig megtarthatók
5. Az Lk-A2K/5 övezetben a meglévő épület bővíthető, új épület nem építhető, a meglévő zöldfelület csak a főépület funkciójához kapcsolódó felületekkel (parkoló, játszótér, stb.) csökkenthető. Az övezetben építési, kertépítési tevékenység csak a tervtanács ~~jóváhagyó~~ állásfoglalásával folytatható.

(12) Az **Lk-A1/1-2 és A2/1-6 övezetek** egyedi és részletes előírásai

Az A1 és A2 övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal.

1. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélesség e (m)		
Lk	A1/1	SZ	4,5	700	18	20	40
	A1/2	Z	5,5	400	12	45	30
	A2/1	SZ	6,0	2000	18	30	40
	A2/2			720		40	30
	A2/3		7,5	30		40	
	A2/4						
	A2/5		10,5				900
	3000						
	A2/6		1200				
A2/7	7,5	2000	12				

2. Az A2/6 övezetben az előkert 10 m, más övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerterekre vonatkozó előírásokat az OTÉK szerint kell megtartani.

3. Az övezetekben a beépítési mód meghatározása a (13) 4. pontja szerint.

(13) A **Lk-T1/1; Lk-T2/1; Lk-T3/1 övezetek** egyedi és részletes előírásai:

1. Az T1/1, T/2 és T/3 övezetekben lakóépületet, valamint lakóépületen belül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületrészt lehet elhelyezni, illetve kialakítani.

2. Az **Lk-T1** övezetben új épületet elhelyezni csak önálló telken lehet.

3. A **Lk-T2** tömbökön belül az épületeket keretes jellegű beépítéssel kell elhelyezni.

4. A **Lk-T3** övezetben, a közterülettel határolt egyes lakóegységeket (tömböket) tömbönként egységes építészeti koncepció és a helyi Tervtanács véleményével ellátott építési engedély alapján kell kialakítani. A szabályozási terv által lehatárolt tömbben, az egyes épületekhez közös közlekedési és zöldfelületek kialakítása tömbönként kötelező. E területek magánútként, vagy kizárólagos felhasználású, közhasználatra vagy részleges közhasználatra átadott telekrészként egyaránt kialakíthatók. közutak felé az épületeket mind funkcionális, mind építészeti szempontból utca, illetve térképző elemként kell kialakítani. A szabályozási tervben lehatárolt tömbök építményeit, illetve beépítetlen területrészek kialakítását egy időben kivitelezve kell megvalósítani. Az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0 m.

5. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélesség e (m)		
Lk	T1/1	SZ	7,5	800	-	40	20
	T2/1	Z		-		60	
	T3/1			2000		50	

(14) A **Lk-CS/1** és **CSK/1** övezetek egyedi és részletes előírásai

1. A **CSK** övezetben elhelyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal,
2. ~~A **CSK** övezetben a kialakult telkek csak a teljes tömbre kiterjedő telekesoport újraosztási terv alapján változtathatók. A telkek tömbönként összevonhatók, illetve a meglévő lakóépületek szélességéhez igazodó méretrend szerint megoszthatók. Az épületek a teljes tömbre jellemző kialakult jellegükben megtartandók, illetve a teljes tömbre készülő egységes építészeti terv alapján átalakíthatók. Az egyes telkek beépítettségének mértéke tömbönként egységes módon, és csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény elhelyezésének céljából növelhető. Az egyes épületek átalakítási igénye esetén a kialakult jelleghez való igazodás mértékét kötelező módon készítendő elvi építési engedélyben kell tisztázni.~~
3. A **CS** övezetben lakóépületek, a lakóépületen belül a helyi lakosság ellátását szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató épületrész, kivételesen szálláshely szolgáltató épületek helyezhetők el.
4. A **CS** és **CSK** övezetben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:
CS – Az épületeket csoportos módon, sorház jellegű telepítéssel kell elhelyezni. Ez önálló egységenkénti telken zárt sorú módon, tömbösített, a minimum 4 önálló egységet magába foglaló telken szabadonálló módon történhet. A csoportos beépítés 4 egységeként megszakítható.
5. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti adatok	maximális	telekalakítási szabályok	max.	min.
----------------	-----------	-----------------------------	------	------

területfel- használás	övezet	beépíté- si mód	építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)	beépített- ség (%)	zöld %
Lk	CSK/1	CS	4,5	-	-	75	10
	CS/1			150			

(15) A Lk-KT kizárólagos területfelhasználású övezetek előírásai

- Az Lk-KT/E övezet, a kialakult állapottal megegyező módon, elsősorban egyházi, szakrális jellegű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben csak az alaprendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó funkció helyezhető el. Az övezetbe lakás, vagy egyéb szállás jellegű funkció csak a főfunkcióval összhangban helyezhető el. Az övezetben sem az épületek kialakult jellege, sem a telkek formája és beépítettsége nem változtatható.
- Az Lk-KT/Egü övezet, egészségügyi intézmények elhelyezésére szolgál.
 - Az övezetben egészségügyi intézmény elhelyezése esetén a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó egyéb kiegészítő funkciók csak a fő rendeltetés egyidejű ellátásának maradéktalan biztosításával helyezhetők el.
 - Az övezetben a fő funkció megszűnése esetén elhelyezhető minden, (1) és (2) bekezdésben foglalt épület, illetve építmény.
 - A kialakult telek tovább nem osztható. Épületet a telken a kialakult előkert megtartásával lehet elhelyezni.
- Az Lk-KT/R övezet igazgatási, rendészeti funkciót betöltő épületek (rendőrség) elhelyezésére szolgál.
 - Az övezetben a fő funkciók elhelyezése esetén a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó egyéb kiegészítő funkciók csak a fő rendeltetés egyidejű ellátásának maradéktalan biztosításával helyezhetők el.
 - Az övezetben a fő funkció megszűnése esetén elhelyezhető minden, az (1) és (2) bekezdésben foglalt épület, illetve építmény.
- A Lk-KT/G övezet, a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek részére kialakított garázs építmények elhelyezésére szolgál. A területen épületet a kialakított egységekhez illeszkedve lehet elhelyezni. **Az övezetben az épületek 0 előkert mérettől létesíthetők.**
- Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Lk	KT/E	K	K	-	-	K	K
	KT/Egü	Z	7,5			40	30
	KT/R		3,0			50	20
	KT/G					60	

Kertvárosias lakóterület

11.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, utcavonalon megvalósuló építmény esetén legalább 3,0 m és legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

1. Legfeljebb négylakásos lakóépületek
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek
- ~~5. garázs épületek~~
- ~~6. gazdasági épületek (tárolók)~~

- (2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

1. legfeljebb hatlakásos lakóépületek
2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények
3. sportépítmények
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek

- (3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

1. üzemanyagtöltő,
2. szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével,
3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
4. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
5. Az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen túl, egyéb garázsépület építése ~~a területen csak a szabályozási tervben kijelölt esetben és módon~~ nem lehetséges.

- (4) A kertvárosias lakóterületen lakóépülettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni csak a lakóépülettel együtt, egy épületben megvalósítva lehet.

- (5) A hátsókert területén belül legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű és 3 m építménymagasságú tároló épület építhető a telepítési távolságok megtartása mellett. (OTÉK előírásnál megengedőbb)

- (6) Az Lke övezetekben ~~elvi-építési-engedély~~ **tervtanácsai állásfoglalás** nélkül az egy telken elhelyezhető lakóépületek, illetve lakások száma (ettől eltérő esetekben ~~elvi-építési-engedély benyújtása~~ **tervtanácsai állásfoglalás kérése** kötelező):

- 900 m² vagy az alatti telekterület esetén legfeljebb 1 lakóépület építhető, legfeljebb 2 lakásegységgel.
- 900-1800 m² közötti telekterület esetén legfeljebb 2 lakóépület építhető, épületenként legfeljebb 2 lakásegységgel.
- 1800 m² vagy a feletti telekterület esetén legfeljebb 2 lakóépületben, minden megkezdett 1000 m² után épületenként legfeljebb 1 lakásegység helyezhető el.

Építési övezetek

- (7) A kertvárosias lakóterület beépítettsége, karakterbeli különbsége, alapján az alábbi övezetekre tagozódik:

1. Kialakult, egységes méret- és tömegrenddel rendelkező, általában tervezett jellegű, egyidejű beépítést, illetve megvalósulást tükröző beépítés.
 - 1.1. A1K övezet – jellemzően földszintes, egy-két lakásos beépítés
 - 1.2. A2K övezet – jellemzően többszintes, többlakásos beépítés
2. Tervezett, általános jelleg
 - 2.1. A1 övezet – Általános, laza, földszintes beépítési jelleg
3. Az átlagosnál lazább beépítettségű, nagyobb telekterület-méretű, villaszerű beépítés
 - 3.1. Z1 övezet – lankás domboldalak homogén jellegű beépítése
 - 3.2. Z2 övezet – jellemzően hegyre felkúszó, szigorú korlátozással megosztható telkek építési övezete
4. Kizárólagos területfelhasználás
 - 4.1. KT övezet - kizárólagos területfelhasználás

- (8) A **Lke-A1K/1-17 és A2K/1 övezetek** egyedi és részletes előírásai

1. Az A1K és A2K övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetekre -vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Lke	A1K/1	SZ	5,5	900	20	25	50
	A1K/2			600		30	
	A1K/3		4,5	1200		25	
	A1K/4			900	18	30	
	A1K/5			720		20	
	A1K/6			1200		25	
	A1K/7		SZ(O)	700		14	
	A1K/8	550		16			
	A1K/9						
	A1K/10						

A1K/11	O	5,5	600	16	25	
A1K/12		4,5	900			
A1K/13			700			
A1K/14			550			
A1K/15	O(SZ)	6,0	900	18	30	
A1K/16	Z					
A1K/17	SZ		800			
A2K/1		7,0	1500		25	

3. Az A1K övezetekben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:
4. SZ – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. A kialakult ikres beépítési módokat meg kell tartani, vagy az ikerház teljes bontása után szabadonálló épületek is elhelyezhetők.
5. SZ(O) – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. A kialakult oldalhatáron álló beépítési mód megtartható.
6. O – Az épületeket oldalhatáronálló beépítéssel kell elhelyezni. Az épületek oldalhatár felé néző egy homlokzatát legalább 3 m hosszan az oldalhatártól 0-1 m távolságon belül kell elhelyezni. A saroktelkeken szabadonálló beépítési mód alkalmazása is megengedett.
7. O(SZ) – Az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni. A kialakult szabadonálló beépítési mód megtartható.
8. Z – Az épületeket zárt sorú módon kell elhelyezni. ~~Az épületek között minimum 2,4 m távolság megengedett.~~ A hátranyúló épületszárnyak esetén minimum 4,0 m oldalkertet kell kialakítani. A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani. A telek homlokvonalától mért 20 m-es mélységig, az épületek telekhatárra eső homlokzatán nem alakítható ki nyílás. Ezen mélység után, a zárt sorú beépítés esetén is nyithatók az OTÉK-ban az oldalhatárra vonatkozó feltételekkel meghatározott nyílások.
9. Az A2K övezetben az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. A kialakult ikres beépítési módokat meg kell tartani, vagy az ikerház teljes bontása után szabadonálló épületek is elhelyezhetők.
10. Az A1K övezetben a megengedett legnagyobb mértékű beépítettséget túllépni maximum 5% mértékben, személygépkocsi-tároló építésére lehet. A telek így megnövelt mértékű beépítettsége sem lépheti túl a 30%-ot.

(9) A **Lke-A1/1-12 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. Az A1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény-magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépítettség (%)	min. zöld %
területfelhasználás	övezet	beépítési mód		kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Lke	A1/1	SZ	4,5	900	18	25	50
	A1/2				20	20	55
	A1/3					25	50
	A1/4			1200		20	55

	A1/5			1000			
	A1/6			900		15	60
	A1/7					25	55
	A1/8			700	18	20	
	A1/9			800	16	25	
	A1/10			900			
	A1/11				20	20	
	A1/12	O		600	14	30	50
	A1/13			700		20	
	A1/14			900		15	60

3. Az Lke-A1 övezetekben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:

- SZ – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni
- O – Az épületeket oldalhatáronálló beépítéssel kell elhelyezni. Az épületek oldalhatár felé néző egy homlokzatát legalább 3 m hosszán az oldalhatártól 0-1 m távolságon belül kell elhelyezni. A saroktelkeken szabadonálló beépítési mód alkalmazása is megengedett.

(10)A **Lke-Z1/1-4 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. A Z1 övezetben elhelyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, valamint a (2) 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkció kiegészítéseként helyezhetők el.
2. A Z1 övezetben az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. Az előkert mélysége 5-10 méter között változhat.
3. A Z1 övezetben a megengedett legnagyobb beépítettséget a minimálisan osztható telekterület-méretre kell vetíteni. A minimális telekterületet meghaladó telekrészre csak maximum 5%-os beépítettségi lehetőség vehető figyelembe.
4. A Z1 övezetben, az épületenkénti bruttó alapterület nem haladhatja meg a minimális telekterület-méret és a maximális beépítési százalék szorzatának másfélszeresét

(11)A **Lke-Z2/1-5 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. A Z2 övezetben elhelyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(3) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, valamint a (2) 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkció kiegészítéseként helyezhetők el.
2. A Z2 övezetben a telkeket domboldalra felfutó jelleggel kell megtartani. A telkek mélységükben nem megoszthatók, kivéve, ha a telek felső részét erdő művelési ágba sorolják és önálló ingatlan nyilvántartásba veszik.
3. A Z2 övezetben az épületeket elsődlegesen 5-10 m mélységű előkert kialakításával lehet elhelyezni, szabadonálló beépítési módon. Egyéb méretű előkert kialakításához ~~elvi engedélyezési terv benyújtása~~ **tervtanácsai állásfoglalás** szükséges.
4. A beépítettség mértékének megállapításakor a telkek közterülethez csatlakozó szélességétől-mért 75 m-es sávjának területét kell figyelembe venni. Amennyiben a telek több oldalról csatlakozik közterülethez, akkor a számításnál a rövidebbik oldaltól mért területet kell figyelembe venni. Ahol a telkek hosszúsága nem éri el a 75 m-t, ott az egész telekmérettel kell számolni.
5. A Z2 övezetben, az épületenkénti bruttó alapterület nem haladhatja meg a minimális telekterület-méret és a maximális beépítési százalék szorzatának másfélszeresét

(12)A **Lke-Z1/1-4** és a **Lke-Z2/1-5** övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti adatok			maximális építmény-magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépítettség (%)	min. zöld %
területfelhasználás	övezet	beépítési mód		kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Lke	Z1/1	SZ	4,5	2000	20	10	70
	Z1/2			1500		15	60
	Z1/3					10	70
	Z1/4			1100	18	15	60
	Z2/1	SZ	4,5	2000	20	10	70
	Z2/2			1200	18	10	70
	Z2/3			900			
	Z2/4	SZ(O)		1200		15	60
	Z2/5	O			14		

Az Lke-Z1 és Lke-Z2 övezetekben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:

- **SZ** – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni
- **O** – Az épületeket oldalhatáronálló beépítéssel kell elhelyezni. Az épületek oldalhatár felé néző egy homlokzatát legalább 3 m hosszan az oldalhatártól 0-1 m távolságon belül kell elhelyezni. A saroktelkeken szabadonálló beépítési mód alkalmazása is megengedett.
- **SZ(O)** – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. A kialakult oldalhatáron álló beépítési mód megtartható.

(13)A **Lke-KT/O** kizárólagos területfelhasználású övezet óvoda elhelyezésére szolgál.

1. Az övezetben óvoda elhelyezése esetén a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó egyéb kiegészítő funkciók csak a fő rendeltetés egyidejű ellátásának maradéktalan biztosításával helyezhetők el.
2. Az övezetben, az óvoda funkció megszűnése esetén elhelyezhető minden, (1) és (3) bekezdésben foglalt épület, illetve építmény.
3. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény-magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépítettség (%)	min. zöld %
területfelhasználás	övezet	beépítési mód		kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Lke	KT/O	SZ	4,5	-	-	30	50

Falusias lakóterület

12.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
1. lakóépületek
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek
 4. szálláshely szolgáltató épületek
 5. kézműipari építmények
 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 7. sportépítmények
- (3) Az Lf-A1K és Lf-A1 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Lf	A1K/1	O	4,5	900	18	25	50
	A1K/2					30	
	A1K/3			600	16	40	
	A1K/4	Z		900	18		
	A1/1	O				25	50
	A1/2					30	

- (4) A területen az épületeket a kialakult előkert mérete szerint, vagy annak hiányában 5-10 m-es előkert megtartásával kell elhelyezni.
- (5) A övezetben ~~tervtanácsi állásfoglalás elvi építési engedély~~ alapján az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mező-, erdőgazdaságú épület is elhelyezhető technológiához kötötten, legfeljebb 7,5 m-ig amennyiben az nem utcai homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Az épületek közötti telepítési távolság ennek megfelelően a tényleges építménymagasságban határozandó meg.
- (6) O – Az épületeket oldalhatáronálló beépítéssel kell elhelyezni. Az épületek oldalhatár felé néző egy homlokzatát legalább 3 m hosszan az oldalhatártól 0-1 m távolságon belül kell elhelyezni. A saroktelkeken szabadonálló beépítési mód alkalmazása is megengedett.
- (7) Z – Az épületeket zárt sorú módon kell elhelyezni. ~~Az épületek között minimum 2,4 m távolság megengedett.~~ A hátranyúló épületszárnyak esetén minimum 4,0 m oldalkertet kell kialakítani. A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani. A telek homlokvonalától mért 20 m-es mélységig, az épületek telekhatára eső homlokzatán nem alakítható ki nyílás. Ezen mélység után, a zárt sorú beépítés esetén is nyithatók az OTÉK-ban az oldalhatárra vonatkozó feltételekkel meghatározott nyílások.

- (8) A hátsókert területén belül legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű és 3 m építménymagasságú tároló épület építhető a telepítési távolságok megtartása mellett. (OTÉK előírásnál megengedőbb)

Településközpont vegyes terület

13.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és helyi települési, vagy városkörnyéki szintű, illetve idegenforgalmat szolgáló igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
 1. lakóépületek
 2. igazgatási épületek
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek
 4. egyéb közösségi szórakoztató épületek
 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 6. sportépítmények
- (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, elhelyezhető a területen:
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
 1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 2. termelő kertészeti építmény,
 3. parkolóház és üzemanyagtöltő,
 4. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen túl, egyéb garázsépület építése a területen csak a részletes övezeti előírásokban felsorolt övezetekben lehetséges.
- (5) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.
- (6) A (2)-(4) bekezdésben leírtaktól eltérő építmény-elhelyezési lehetőséget jelen szabályozás övezetenként rögzíti.

Építési övezetek

- (7) A településközpont vegyes terület elsősorban az egyes területrészek szerepköre szerint övezetekre tagozódik.
 - a. A **Vt-1-3** övezetek eltérő mértékben terhelhető, eltérő településszerkezeti adottságokkal bíró területrészek
 - b. A **Vt-KT** kizárólagos területfelhasználású övezetek
- (8) **Vt-1/1-6** övezet
 Az övezet a lakófunkció mellett, az igazgatás, művelődés, és a kisebb forgalmú, egyedi kínálatot nyújtó, kis szállítási igényű kereskedelmi és vendéglátó egységek befogadására szolgál.
 Az övezetben elhelyezhető, kivételesen elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (1)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, az alábbi szigorításokkal:

1. A (2)3. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együttesen helyezhetők el.
2. A (2)6. pontban foglalt sportépítmény csak kivételesen, és lakófunkcióval együttesen helyezhető el.
3. A (3) bekezdésben foglalt egyéb gazdasági építmény, a lakófunkciót nem zavaró hatású kézműipari épület kivételével nem helyezhető el. A kézműipari épület csak lakófunkcióval együttesen helyezhető el.

(9) **Vt-2/1-5** övezet

Az övezet a lakófunkció mellett, a nagyobb forgalmú, egyedi kínálatot nyújtó kereskedelmi, szolgáltató, és vendéglátó egységek befogadására szolgál.

Az övezetben elhelyezhető, kivételesen elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, a V-2/4 övezetben ezen kívül a szükséges parkolószám feletti parkolók és garázsok is építhetők.

(10) **Vt-3/1** övezet

Az övezet a kialakult lakóterületi jelleg megőrzésére, az idegenforgalmi kínálat bővítésére szolgál.

1. Az övezetben bármely, a (2) bekezdésben foglalt funkció, csak a jelenlévő lakófunkció kiegészítéseként helyezhető el.
2. A (3) bekezdésben foglalt építmények a (8)3. pontban foglaltakkal megegyező módon helyezhetők el.

(11) A **Vt-1-3** övezetekben építményt utcavonalon legalább 3,0 m, és legfeljebb a táblázat övezetenként rögzített maximális építménymagassággal kell kialakítani.

A beépítettségre vonatkozó (K) jel esetén a biztosítandó minimális zöldfelület, egyéb előírás hiányában a beépítetlen terület 30%-a.

(12) A Vt-1/1-6, Vt-2/1-5, Vt-3/1 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Vt	1/1	Z	7,5	K	K	40	25
	1/2		K(7,5)			K(45)	10
	1/3		K(6,0)			K(75)	
	1/4		K			K(60)	
	1/5		K(7,5)				
	1/6	SZ	7,5	2000	18	40	30
	2/1	Z	7,0	K	K	50	10
	2/2		K			K(75)	
	2/3		K(7,5)			K(60)	
	2/4						
	2/5		7,0			450	45

	3/1	K	K	K(80)	10
--	-----	---	---	-------	----

- (13) A **Vt-1-3** övezetekben a részletes előírások megegyeznek a 17.§(6) 2.-7. pontokban rögzített előírásokkal.
- (14) A **Vt-KT** kizárólagos területfelhasználású övezetek közül a (14)–(16) bekezdésekben foglalt alövezetek adott funkcionális csoportok, a (17)–(19) bekezdésekben foglalt alövezetek egyedi funkciók elhelyezésére szolgálnak.
A Vt-KT kizárólagos területfelhasználású övezet az alábbi alövezetekre tagozódik:
1. Vt-KT/1
 2. Vt-KT/2
 3. Vt-KT/3
 4. Vt-KT/E (egyházi)
 5. Vt-KT/I (iskola és kollégium)
 6. Vt-KT/O (óvoda)
- (15) A **Vt-KT/1 alövezet:**
1. Az alövezetben Kőszeg kulturális, tudományos, közigazgatási szerepkörének erősítését szolgáló tevékenység céljára szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben a kialakult állapot szerint a lakások kivételesen megtarthatók.
 2. Az alövezetben a 17.§(6) 2-7. pontban foglalt előírásokat kell megtartani.
- (16) A **Vt-KT/2 alövezet:**
1. Az alövezet kulturális, idegenforgalmi tevékenység befogadására szolgál. Az alövezetben lakás nem helyezhető el.
 2. Az alövezetben a kialakult telkek további osztása nem lehetséges. Az alövezetben új épület nem helyezhető el. A telkek beépítettsége tovább nem növelhető. A kialakult építménymagasság és utcai homlokzatmagasság nem változtatható.
- (17) A **Vt-KT/3 alövezet:**
1. Az épületben művelődési, kulturális, illetve idegenforgalomhoz kapcsolódó intézmények, szálláshelyek helyezhetők el. Az épületben szolgálati jellegű lakáson kívül más lakás nem helyezhető el. Kialakult állapot esetén a lakások megtarthatók.
 2. Az alövezetben a kialakult beépítési módot meg kell őrizni. A kialakult telkek tovább nem osztható. A kialakult építménymagasság és utcai homlokzat építménymagassága nem változtatható.
- (18) A **Vt-KT/E** alövezet, a kialakult állapottal megegyező módon, elsősorban egyházi, szakrális jellegű építmények elhelyezésére szolgál. Az alövezetben csak az alaprendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó funkció helyezhető el. Lakás, vagy egyéb szállás jellegű funkció csak az épület hagyományos funkciójával összhangban helyezhető el. Sem az épületek kialakult jellege, sem a telkek beépítettsége nem változtatható. A kialakult telkek eredeti formájukban megtartandók.
- (19) A **Vt-KT/I** kizárólagos területfelhasználású alövezet oktatási intézmény (iskola, kollégium) elhelyezésére szolgál.
Az alövezetben a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó egyéb kiegészítő funkciók (gyakorló és bemutatótermek, stb.) csak a fő rendeltetés egyidejű ellátásának maradéktalan biztosításával helyezhetők el. A kialakult telkek tovább nem osztható. A terület beépítettségét módosítani csak úgy lehet, hogy a szabadtéri tartózkodáshoz, illetve testedzéshez szükséges beépítetlen területek rendelkezésre álljanak. Bármely építési tevékenységet megelőzően a tervtanács **hozzájárul**ás állásfoglalását be kell szerezni.

(20) A **Vt-KT/O** kizárólagos területfelhasználású alövezet óvoda elhelyezésére szolgál.

Az alövezetben a fő rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó egyéb kiegészítő funkciók csak a fő rendeltetés egyidejű ellátásának maradéktalan biztosításával helyezhetők el. A kialakult telek tovább nem osztható. Az épületeket zárt sorú módon kell kialakítani. A terület beépítettségét módosítani csak úgy lehet, hogy a szabadtéri tartózkodáshoz szükséges beépítetlen területek rendelkezésre álljanak. Bármely építési tevékenységet megelőzően a tervtanács **hozzájárul** állásfoglalását be kell szerezni.

(21) A Vt-KT övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Vt	KT/1	Z	K	K	K	K	K (10)
	KT/2						
	KT/3					75	
	KT/E	K				K	K
	KT/I-1	Z	K(7,5)			40	20
	KT/I-2	SZ	7,5				
	KT/O-1	Z					
	KT/O-2	SZ					

Központi vegyes terület

14.§

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál, utcavonalon legalább 3,0 m, és legfeljebb a (7) bekezdésben övezetenként rögzített maximális építménymagassággal.
- (2) A központi vegyes területen elhelyezhető:
- igazgatási épületek
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épületek
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 - sportépítmények
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek

7. a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 8. tűzoltóság
 9. autóbusz pályaudvar építményei.
- (3) Kivételesen, - ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését - elhelyezhető a területen:
1. üzemanyagtöltő az övezeti előírások szerint.
- (4) A központi vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. Az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen túl, egyéb garázsépület építése ~~a területen csak szabályozási tervben kijelölt esetben és módon~~ nem lehetséges.
- (5) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.
- (6) A központi vegyes terület az egyes területrészek szerepköre és karakterbeli különbsége alapján az alábbi övezetekre tagozódik:
1. Vk-K övezet: általános kialakult jelleg
 2. Vk-A1 övezet: belvárosi tömbbelső, tervezett jelleg
 3. Vk-A2 övezet: peremterületek, tervezett jelleg
- (7) A **Vk** övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti adatok			maximális építmény-magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített-ség (%)	min. zöld %
területfel-használás	övezet	beépítési mód		kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Vk	K/1	Z	10,5	K	K	K	a be nem épített terület 50%-a
	A1/1	SZ	7,5	1500	18	40	
	A1/2					30	
	A2/1	SZ	6,0	5000		8	

A Vk-A2/1 terület beépítésének feltétele a 87. sz. főút új nyomvonalának megvalósulása.

- (8) Az övezetekben üzemanyagtöltő állomás csak a 87-es főforgalmi útról közvetlenül megközelíthető módon helyezhető el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

15.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

6. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épületek
7. a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások
8. igazgatási, egyéb irodaépületek
9. parkolóház, üzemanyagtöltő
10. sportépítmények

(3) Kivételesen, - ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését - elhelyezhető a területen:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
2. egyéb közösségi szórakoztató épületek

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a beépítés karaktere, és a terület terhelhetősége szempontjából az alábbi övezetekre tagozódik:

1. Gksz-K – kialakult gazdasági területek, a környezeti hatásoktól védelmet követelő meglévő környezetben
2. Gksz-A – jellemzően még funkcióját nem betöltő, tervezett kereskedelmi gazdasági célú területek övezete

(5) A **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** övezeteiben az építménymagasság a utcavonalon megvalósuló építmény esetén legalább 3,0 m,

(6) A Gksz-K/1-9 és a Gksz-A/1-12 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			telekalakítási szabályok	maximális építmény-magasság (m)	max. beép. %	min. zöld. %	oldal-kert min.	előkert min.
terület-felhasználás – övezet	beépítési mód		kialakítható minimális telekterület (m ²)					
Gksz-K	/1	Z	K	7,5	40	25	K/5	K/10
	/2	SZ	1500		K(60)			
	/3				60	20		
	/4			60	20			
	/5			6,0	40	30		
	/6		2000	7,5		25		
	/7	O	900	4,5	60	20	-	
	/8	SZ	3000	6,0	30	30		
	/9		2000	4,5	30		K/5	
Gksz-A	/1		1000	7,5		35	5	5
	/2		1200	5,5				
	/3		1500	4,5				
	/4			6,0				
	/5			7,5	40	25	15	
	/6			9,0	30	35	5	
	/7			50	25			
	/8		2500	6,0	30	35		
	/9			7,5			10	10

/10		5000	4,5	20	40		
/11			7,5	30	35		
/12		2500				5	

- (7) A területen hátsókerterekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.

Egyéb ipari gazdasági terület

16.§

- (1) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási célú tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az egyéb ipari területen kivételesen elhelyezhető:
1. a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
 2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- (3) Az egyéb ipari gazdasági területen jelentős mértékű (különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó) zavaró hatású gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az ipari terület elsősorban a beépítés karaktere, s a terület terhelhetősége szempontjából az alábbi övezetekre tagozódik:
1. Gip-K – kialakult gazdasági területek
 2. Gip-A – jellemzően még funkcióját nem betöltő, tervezett ipari gazdasági célú területek övezete
 3. Gip-Mg – jelenleg jellemzően a mezőgazdasághoz kapcsolódó termelő funkciók elhelyezésére szolgáló övezet
- (5) A területen hátsókerterekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.
- (6) A Gip-K/1-3, a Gip-A/1-6 és a Gip-Mg/1 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok		beépítési mód	telekalakítási szabályok	maximális építmény-magasság (m)	max. beép. %	min. zöld. %	oldal-kert min.	előkert min.
terület-felhasználás – övezet	kialakítható minimális telekterület (m ²)							
Gip-K	/1	SZ	2500	7,5	40	25	K/5	K/10
	/2				50			
	/3				40			
Gip-A	/1		2500	7,5	30	35	10	10
	/2		5000		40	30		
	/3				10,5			
	/4				9,0			
	/5		7,5	50	25	10		
	/6		3000	6,0	40		30	
	Gip -Mg	/1		7,5	30	40	5	

Üdülőházas üdülőterület**17.§**

- (1) Elsődlegesen változó üdülői kört kiszolgáló, hosszabb tartózkodásra szolgáló üdülő-épületek, üdültáborok, kempingek elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
1. Kereskedelmi szálláshely jellegű üdülőegységek
 2. Üdülő táborok
 3. Kempingek
 4. a telken elhelyezett üdülő férőhely vendégkörét kiszolgáló további funkciók az alapfunkcióhoz kapcsolódóan
- ~~5. gazdasági épületek a funkciókhoz kapcsolódóan~~
- (3) A területen csak a terület igényeit kiszolgáló parkolók, garázsok helyezhetők el 3,5 t önsúlynál könnyebb járművek részére.
- (4) Az üdülőházas terület a beépítettség mértéke és beépítés jellege szerint az alábbi övezetekre tagozódik:
1. Üü-K övezet: általános, kialakult jelleg
 2. Üü-A1 övezet: tervezett jelleg
- (5) Az Üü-K/1 és az Üü-A1/1-3 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Üü	K/1	SZ	K(4,5)	1200	16	20	65
	A1/1		4,5	3000	20	15	70
	A1/2		6,0	800	18	20	50
	A1/3		4,5	550	16	15	

- (6) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.

Hétvégi házas üdülőterület**18.§**

- (1) Elsődlegesen laza beépítésű, legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) A területen az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
1. Üdülőépületek legfeljebb két üdülőegységgel
- (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
1. a terület használóinak ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó építmények

- (4) A területen csak a terület igényeit kiszolgáló parkolók, garázsok helyezhetők el 3,5 t önsúlynál könnyebb járművek részére.
- (5) A hétvégi házas üdülőterület a beépítettség mértéke és beépítés jellege szerint az alábbi övezetekre tagozódik:
1. Üh-K – általános, kialakult jelleg
 2. Üh-Z1 – jellemzően hegyre felkúszó, az emelkedő irányában csak szigorú korlátozással megosztható telkek építési övezete (a telkek magasabban fekvő részeinek beépítését kizáró övezet)
- (6) A **hétvégi házas terület** övezeteiben az építménymagasság az utcavonalon megvalósuló építmény esetén legalább 3,0 m, legfeljebb övezetenként a táblázatban meghatározott mértékű lehet.

- (7) Az Üh-Z1/1 és az Üh-K/1 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény-magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépítettség (%)	min. zöld %
területfelhasználás	övezet	beépítési mód		kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Üh	Z1/1	SZ	4,5	2000	14	10	80
Üh	K/1		4,0	1100			

- (8) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.
- (9) A **Üh-Z1 övezet** egyedi előírásai megegyeznek a 18.§ (11) 2,4,5 pontjaiban foglalt előírásokkal.

Különleges terület

19.§

- (1) Különleges területek azok a területek, amelyek a város szempontjából meghatározó jelentőségűek, illetve kialakítási módjukban, helyhez kötöttségükben egyedi sajátosságokkal bírnak, és más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók.
- (2) A különleges területek esetenként szerepkörük, más esetben sajátos beépítési jellemzőik alapján, az alábbi övezetekre tagozódnak:
1. K-I – egyedi jelentőségű, homogén funkciójú intézményközpont jellegű terület
 2. K-E – egyedi beépítési és telekjellemzőkkel rendelkező területek
 3. K-V – vendégváró területek
 4. K-Z – jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmény-területek
 5. K-B – bányaterület
 6. K-K – közműterület

7. K-H – hulladék elhelyezésére szolgáló terület
8. K-TS – technikai sportpálya
9. K-Eü – egészségügyi terület
10. K-VKT – védett területen lévő, kialakult telekállapotú, turisztikai, természetvédelmi célokat szolgáló különleges terület
11. K-Kr – krematórium terület
12. K-KTC Kerékpáros turisztikai centrum
13. K-SzS Szabadidős és sportterület.
14. K-TE Egyházi (templom) terület

(3) A területen az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.

(4) A **K-I** övezet két alövezetre tagozódik:

- a. A **K-I/1** alövezet elsősorban művelődési, illetve idegenforgalmi intézmények elhelyezésére szolgál. Egyéb funkció csak a fő rendeltetést kiegészítő, azt szolgáló módon és mértékben helyezhető el.
- b. A **K-I/2** alövezet elsősorban az egész település szempontjából jelentőséggel bíró oktatási, művelődési, egészségügyi, sport és szociális intézmények egyedi, vagy központ jelleggel kialakított csoportos elhelyezésére szolgál. Kialakult esetben a nem zavaró hatású gazdasági tevékenysége megtartható. Az alövezetben egyéb funkció céljára szolgáló építmények csak a fő rendeltetést kiegészítő, azt szolgáló módon és mértékben helyezhető el.

Az övezetben építményt elhelyezni úgy lehet, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges szabadtéri tartózkodási igény szerinti szabad felületek rendelkezésre álljanak.

Bármely építési tevékenységet megelőzően a tervtanács **hozzájáruló** állásfoglalását be kell szerezni.0

(5) A K-I/1 és a K-I/2 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	I/1	K	K	K	K	K	K
	I/2	SZ	(K) 7,5			40	40

(6) A **K-E** övezet elsősorban az oktatás és gyógy-idegenforgalom, strand építményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők még művelődési, szociális, egészségügyi intézmények, valamint szállás, és sportlétesítmények céljára szolgáló építmények. A területen lakások csak szolgálati jelleggel helyezhető el.

1. Az **E1** jellel jelölt területek az oktatás, művelődés, és kapcsolódó létesítmények elhelyezésére,

2. az **E2** jellel jelölt területek az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére,

3. az **E3** jellel jelölt terület szabadidő, sport, kemping, valamint a funkcióhoz tartozó kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató valamint a terület fenntartását biztosító épületek és építmények elhelyezésére szolgál.

~~4. A területen bármely építési tevékenység esetén elvi építési engedélyben kell az elsődleges cél, valamint a részletes előírásokban rögzített szempontok teljesülését igazolni.~~

(7) A **K-E** övezetek egyedi és részletes előírásai:

2. Az E jellel jelölt építménymagasság esetében, az új építmények magasságát A beépítésre vonatkozó SZ jellel jelölt esetben az épületek szabadonálló, az SZ/CS jellel jelölt esetben az épületek szabadonálló és csoportos formában egyaránt elhelyezhetők. Mind az SZ, mind az SZ/CS jellel jelölt esetben, az építési vonalat, a védett épületcsoport elrendezési elvének alárendelt módon, és a táji környezet védelmének szempontjai szerint ~~elvi építési engedélyben~~ kell ~~rögzíteni meghatározni~~, erről tervtanácsai állásfoglalást kell kérni.
3. ~~Az alakítható legkisebb telekméretre vonatkozó K-jel esetében, a kialakult telek tovább nem osztható, a telkek összevonhatók.~~

(8) A K-E1, K-E2 és K-E3 övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	E1/1	SZ	K(7,5)	2000	--	15	75
	E1/2					10	80
	E1/3	SZ/CS	4,5	K nem megosztható	50	15	75
	E2/1	SZ/CS	K(7,5)	2000			
	E2/2		5,5	K nem megosztható			
	E2/3		4,5	K			
	E2/4		K(7,5)	K nem megosztható			
	K	E3/1	8,5	2000	--		40

(9) A **K-V övezet** elsősorban az idegenforgalmat szolgáló, a helyi sajátosságokat tükröző kereskedelmi és vendéglátó tevékenység célját szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(10) A K-V övezet egyedi és részletes előírásai:

1. Az övezetben a kereskedelmi és vendéglátói funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó termelési célú gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek kiegészítő jelleggel kivételesen elhelyezhetők. Önálló funkciójú lakóépületek csak a telek max. 10%-os beépítettségével helyezhető el.
2. Az övezetben telkenként max. két épület helyezhető el min. 10 m mélységű előkert megtartásával. Földalatti pince építmény önállóan is kialakítható. Egyéb tevékenység az övezetben nem folytatható.

3. Az övezetben a kialakult telkek mélységükben nem oszthatók meg
 4. A K-V övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélesség e (m)		
K	V/1	SZ	6,0	2000	30	20	60
K	V/2		7,5	3000			
	V/3		4,5	2000			

(11) A **K-Z övezet** jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe.

(12) Az alábbi alövezetekre oszlik:

1. K-Z1 alövezet – temető, kertészet, arborétum

Elhelyezhető építmények:

Csak a megjelölt funkciónak megfelelő rendeltetésű, illetve azt kiszolgáló és a terület fenntartása érdekében szükséges építmények építhetők.

Beépítési jellemzők:

~~Az épületek megengedett maximális homlokzati magasságát elvi építési engedélyben kell tisztázni.~~

A területen nagymértékű beavatkozás esetén kertépítészeti készítése kötelező.

A K-Z1/t övezet temető tartalékterület a K-Z1 övezet előírásaival.

2. K-Z2 alövezet – szabadidő, sport, kemping, kilátó

Elhelyezhető építmények:

A megjelölt funkciónak megfelelő rendeltetésű, kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, valamint a területek fenntartását szolgáló építmények építhetők.

Beépítési jellemzők:

A funkcióból adódó pontszerű (pl. kilátó, magasles stb.), magas építmények elhelyezése az építménymagasságon felül is lehetséges ~~előzetes~~ tervtanácsi állásfoglalással ~~alátámasztva~~.

A zöldfelületek rendezéséhez, létesítmény-kialakításhoz kertépítészeti terveket is kell készíteni.

3. K-Z3 alövezet – turisztikai központ

Elhelyezhető építmények:

A megjelölt funkciónak megfelelő rendeltetésű turisztikai, kulturális és látogató központ, valamint a területek fenntartását szolgáló építmények építhetők.

4. A K-Z övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		

K	Z1	SZ	4,5	5000	--	2	80
	Z2					10	
	Z3			2000			70

- (13) A **K-B övezet** bányaterület.

Elhelyezhető építmények:

Az övezetben csak a téglagyártási agyag bányászatához szükséges bányászati építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni a terület rekultivációjára készített bányászati tájrendezési tervben foglaltakat is. Lakóépület nem létesíthető.

~~Épület létesítési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.~~

Csúszásveszélyes területen külszíni művelésű bányaterület nem létesíthető.

A K-B övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	B	SZ	7,5	5000	30	15	60

- (14) A **K-K övezet** a telekigényes közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

Elhelyezhető építmények:

Az övezetben a közmű létesítmények, és funkcionálisan közvetlenül kapcsolódó építményeken kívül más építmény nem helyezhető el.

Beépítési jellemzők: A beépítési jellemzőket az elhelyezett építmény funkciójától, és az alkalmazott technológiától függően egyedileg kell megállapítani.

- (15) **K-H övezet**

Elhelyezhető építmények:

Az övezetben csak a hulladékgazdálkodással, ártalmatlanítással kapcsolatos, azt szolgáló építmények létesíthetők. Lakóépület nem építhető.

Beépítési jellemzők: egyedi, technológiától függő. ~~Épület létesítési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.~~

A K-H övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok	maximális	telekalakítási szabályok	max.	min.
----------------	-----------	-----------------------------	------	------

területfel- használás	övezet	beépíté- si mód	építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)	beépített- ség (%)	zöld %
K	H	SZ	9,0	5000	30	10	70

(16) **K-TS** övezet

Elhelyezhető építmények:

Minden a sport, motorsport és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

A K-TS övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	TS	SZ	6,0	10 000	-	5	40

(17) **K-Eü** övezet

Elhelyezhető építmények:

Egészségügyi épületek: orvosi rendelők, kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő és a hozzá kapcsolódó egyéb az ellátást biztosító funkciók

A K-Eü övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	Eü	SZ	(K) 6,0	2000	-	30	40

(18) **K-VKT** övezet

Elhelyezhető építmények:

A területen olyan turisztikai, sportolási, idegenforgalmi, oktatási, ismeretterjesztési és terület-fenntartási létesítmények helyezhetők el, amelyek a táj-és természetvédelem és az erdőgazdálkodás céljaival és követelményeivel összhangban vannak.

Beépítési jellemzők:

Telekterület: tovább nem osztható

Beépíthetőség: a kialakult beépítettség mértéke max. annak 25%-ával (egynegyed részével) növelhető, nem beépült telek max. 5%-os beépítettséggel építhető be.

~~Épület-átalakítás, bővítés, új épület létesítés szándéka esetén elvi építési engedély-kérelem benyújtása kötelező.~~

A K-VKT övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	VKT	SZ	(K) 6,0	K	K	-	60

(19) **K-Kr** övezet

Elhelyezhető építmények:

A krematórium és az azt kiszolgáló egyházi és kegyeleti célú épület.

A K-Kr övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	Kr	SZ	5,5	2500	-	15	40

(20) **K-KTC** övezet

Elhelyezhető építmények:

Szállásépületek, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek, egyéb közösségi épületek, sportépítmények, kivételesen a fő funkcióhoz kapcsolódó nem zavaró hatású gazdasági épületek. Épületen belül lakások szolgálati jelleggel a tulajdonos vagy használó és személyzet számára helyezhetők el a fő funkció mellett.

A K-KTC övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	KTC	SZ	6,0	4000	-	25	40

(21) **K-SzS** övezet

Elhelyezhető építmények:

A területen sportpályák, a sportpályákhoz kapcsolódó szolgáltatások helyezhetők el, a szálláshely szolgáltatás kivételével. Lakóépület, lakás nem létesíthető.

Beépítési jellemzők:

A funkcióhoz szorosan kapcsolódó létesítmények (pl. sílift) maximális építménymagasságot meghaladó mérettel is telepíthetők ~~elvi építési engedély szerint~~.

A K-SzS övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	SzS	SZ	4,5	1500	-	20	40

(22) **K-TE** övezet

Elhelyezhető építmények:

Csak az egyházi funkcióhoz szorosan kapcsolódó építmények helyezhetők el.

A K-TE övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
K	TE	SZ	4,5	-	-	30	40

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok

20.§

(1) A település közterületein elhelyezhető:

- hirdető (reklám) berendezés,
- közlekedéssel kapcsolatos létesítmények, építmények

- c) közterületekhez tartozó környezetvédelmi berendezések,
- d) közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer elemei,
- e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- f) szobor, díszkút, egyéb köztéri képzőművészeti alkotás, szakrális emlék,
- g) távbeszélőfülke,
- h) utcabútor,
- i) a rendelet 29.§ (1) bekezdésében foglaltak és zászlótartórúd.

~~(2) A helyi és országos védelem alatt álló területen az (1) bekezdésben felsorolt elemeket csak a környezet arculatához illeszkedve, a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között az erre vonatkozó helyi rendeletnek megfelelően lehet elhelyezni.~~

- (3) Közterületen utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, a környezet arculatához illeszkedve, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
- (4) Az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken a létesítési és üzembe helyezési engedély csak úgy adható, ha a kertészeti terv alapján tervezett zöldfelületek is kialakításra kerültek.
- (5) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, a Képviselőtestület illetékes bizottságának javaslatával, a közegészségügyi előírások megtartása mellett növényzettel, palánkkal takarva, vagy földalatti tárolóban elhelyezve lehet kialakítani. Védett utcaképben csak az utcakép és építmény látványának és használatának zavarása nélkül (takarva), teresedés esetén annak szélén vagy szegletében alakítható ki.

Közlekedési és közműterület

21.§

- (1) A közúti közlekedési övezet elsősorban
 - a. főforgalmi út (országos főút),
 - b. forgalmi út (országos mellékút),
 - c. gyűjtőút,
 - d. kiszolgáló út,
 - e. kerékpárút,
 - f. gyalogút,
 - g. parkoló,
 - h. úttartozék,
 - i. közmű,
 - j. járda,
 - k. az úthoz tartozó zöldfelület,
 - l. az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közmű területek szerepkörük alapján, az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - Kö-01 országos főút
 - Kö-02 országos mellékút
 - Kö-03 helyi gyűjtőút

Kö-04 kiszolgáló út (lakóút, mezőgazdasági út)

Kö-05 kerékpárút

Kö-06 gyalogút

Kö-07 parkoló

Kö-08 csillapított forgalmú lakóút

(3) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.

(4) A területen a 6.§ szabályozása szerint kell eljárni.

(5) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani:

a) Főforgalmi út:

A 87. sz. főút nyomvonalán a szabályozási szélesség általában 30,0–40,0 m, minimálisan 22,0 m a szabályozási tervlap szerinti helyen.

út megnevezés	útkategória	Forgalmi sáv	Védő-távolság	Építési terület /szab. szélesség/
M87 gyorsforgalmi út Szombathely-Kőszeg-Ólmod térsége				
Tervezett M87 gyorsforgalmi út	K.I. – K.II.	2x2	100-100 m	60 m
87.sz. Kám-Szombathely-Kőszeg II.r.főút				
87 számú országos főút	K.IV.A.	2x1	100-100 m	30-40 m
87 számú országos főút (Szombathelyi, Lékai utca)	B.IV.b	2x1	-	22-40 m
8627.j. Fertőszentmiklós-Lövő-Kőszeg összekötő út				
8627 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	22-30 m
8627 jelű országos mellékút	B.V.c.	2x1	-	22 m
8636.j. Acsád-Kőszeg összekötő út				
8636 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	22-30 m
8636 jelű országos mellékút (Kőszegfalvi utca)	B.V.c.	2x1	-	15-22 m
8719.j. Kőszeg-Kőszegszerdahely összekötő út				
8719 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	22-30 m
Tervezett 8719.j.ök. út - déli elkerülő	K.V.A.	2x1	50-50 m	22-30 m
8719 jelű országos mellékút (Rákóczi, Rohonczi utca)	B.V.c.	2x1	-	15-22 m
86329.j. Kőszeg vasútállomáshoz vezető út				
86329 jelű országos mellékút	B.V.c.	2x1	-	16 m
Városi II. rendű főútvonal				
Kőszeg-Ólmod összekötő út (meglévő nyomvonal felhasználásával)	K.V.A.	2x1	50-50 m	22-30 m
Gyűjtő utak – meglévő, megtartandó				
Rákóczi F. u. - Munkácsy M. u. – Kossuth L. u. – Fő tér – Várkör – Pék u. – Árpád tér – Sziget u. – Meskó u. – Kethelyi u., illetve Pék u. – Várkör – Ady E. u. – Rákóczi F. u.	B.V.c.	2x1	-	kialakult
Bajcsy Zs. E. u. – Dózsa Gy. u.	B.V.c.	2x1	-	min 16 m
Liszt F. u. - Petőfi tér - Kórház utca	B.V.c.	2x1	-	min 20 m
Petőfi tér	B.V.c.	2x1	-	min 14 m
Velemi út - Rohonczi út	B.V.c.	2x1	-	Kialakult,

Kőszeg város helyi építési szabályzata

				min 16 m
Temető u.	B.V.c.	2x1	-	16-22 m
Panoráma út	B.V.c.	2x1	-	12 m
Királyvölgy út - Hunyadi u.	B.V.c.	2x1	-	20 m; 12-14 m
Szabóhegyi út	B.V.c.	2x1	-	12 m
8627 jelű országos mellékút 87-8719.j.ök. út között tervezett átkötés	B.V.c.	2x1	-	16 m
Velembe vezető településközi út	B.V.c.	2x1	-	Kialakult
Gyűjtő utak – tervezett				
Keleti gyűjtőút: a 87. sz. főúttal közel párhuzamosan, annak keleti oldalán húzódik:	B.V.c.	2x1	-	18-22 m
A keleti gyűjtőút és a 87. sz. főút közötti Összekötések, új biztosított vasúti átkötéssel	B.V.c.	2x1	-	18-22 m
A keleti gyűjtőút és vasút között (0121/7 hrsz), meglévő átkötő megszüntetésével	B.V.c.	2x1	-	15 m
Kőszeg-Répcetehely / Mannersdorf településközi út (rég. nyomvonalon)	K.V.III.A B.V.c.	2x1	-	min. 12 m
Temető u. és a 8719. j. ök. út közötti nyomvonal „Hegyaljai körút”	B.V.c.	2x1	-	18-20 m
Lukácsnéző tározó felé vezető út	B.V.c.	2x1	-	18 m
Rohonczi út déli szakasza	B.V.c.	2x1	-	22 m
Károlyi Mihály u. –SOS falu – Rohonczi út – Rákóczi utca (Posztógyáron keresztül) „Városi körút”	B.V.c.	2x2	-	16-18 m
Déli ipari parkot feltáró út	B.V.c.	2x1	-	16-20 m
Rohonczi út déli szakasza	B.V.c.	2x1	-	22 m
Lakóutcák				
A városközpont kialakult szabályozási szélességű lakóutcai megtartandók. A tervezett lakóutcák szabályozási szélessége általában 12-16 m, minimálisan 8 m.	B.VI.d.	2x1	-	8-16 m
Kerékpáros nyomvonalak				
Kőszeg-Kőszegfalva kerékpárút	B.IX	-	-	4 m
Belváros forgalmi útjai mellett kerékpárút	B.IX	-	-	4 m
Rótfalva- Nemezyár (volt vasúti nyomvonal)	B.IX	-	-	4 m
Nemezyári úttól a város déli széléig részben a Gyöngyös patak mellett, részben kiserővel lakóutcai felhasználásával – a szabályozási tervlap szerinti vezetéssel – kialakítandó nyomvonal	B.IX	-	-	Min 4 m
8719. j. ök. út új szakasza melletti kerékpárút	B.IX	-	-	4 m
Kőszeg – Szombathely között a lukácsnéző tározó felé vezető út melletti kerékpáros nyomvonal	B.IX	-	-	
Egyéb utak				
gyalogút	B.X.	-	-	3 m
Mezőgazdasági út	K.VIII.C.		-	Min 8,0m

- (6) A területen kialakítandó új út (köz, illetve magánút) építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége - méretezés hiányában – 8,0 méter legyen

- (7) A Város közigazgatási területén épületre használatbavételi engedélyt adni csak abban az esetben lehet, ha a szilárd burkolatú közúttól a telekhatárig legalább 8 m szélességű magánút vagy közterület biztosított, és abból legalább 3 m széles sáv tűzoltójármű közlekedésére is alkalmas ~~szilárd~~ sármentes burkolattal ellátott.
- (8) A Szabályozási tervlapon útként nem jelölt meglévő utak a tervlapon jelölt területfelhasználásba kerülhetnek, ha az általuk feltárt telkek más meglévő vagy újonnan megépített útról megközelíthetők.
- (9) Külterületi főutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
- M87 gyorsforgalmi út
 - 87. számú országos másodrendű főút.
- (10) Külterületi mellékutak tengelyétől - az érdekelt (szak)hatóságok ettől eltérő állásfoglalása hiányában - legalább 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani úttengelytől. A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el:
- 8627. j. összekötő út
 - 8636 .j. összekötő út
 - 8719 .j. összekötő út.
- (11) A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.
- (12) A 87. sz. főút és az összekötő utak felhagyott szakaszára – mindaddig, amíg az új szakasz meg nem épült – a fő-, ill. a forgalmi utakra (összekötő utakra) vonatkozó előírások érvényesek.
- (13) A megszűnt határátkelő területén új beépítés a főút külterületi jellegének megőrzésével helyezhető el legfeljebb 6,0 m magassággal. A meglévő és az esetleges új épületekben vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális funkció helyezhető el.
- (14) Kerékpáros nyomvonalként kell figyelembe venni a következők utakat:
1. Írottka kerékpáros út,
 2. Natúrpark kerékpáros út
 3. Kőszeg – Csepreg kerékpáros út.
- (15) Parkolás
- a) A szabályozási terven jelölt parkolóhelyeket kötelező módon meg kell tartani, illetve ki kell jelölni.
 - b) A Kö-07 (parkoló) területen a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges, illetve információs célt szolgáló, s ahhoz kapcsolódó kereskedelmi jellegű építmények létesíthetők. A területen épületek (garázsok, parkolóházak, mélygarázsok) legfeljebb 80 %-ban, egyéb épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el. A megengedett maximális építménymagasság 7,5 m. ~~A területen az építési helyet és építési módot elvi építési engedélyben kell meghatározni.~~
 - c) Új létesítmény elhelyezésekor a város parkolási rendeletében foglaltak szerinti parkolóhelyet a használatbavételig ki kell alakítani.

- (16) A város Kö-08 jelű területein a forgalomcsillapítás különböző eszközeit kell alkalmazni a forgalmi rend átfogó vizsgálata, elemzése és terve alapján (sebességcsökkentés, teherforgalom szabályozása, 30 km/órás zóna kijelölése, lakó-pihenő övezet kijelölése stb.).
- (17) A Szombathely –Kőszeg vasútvonal szélsővágányától mért 50 m védőtávolságon belül csak az illetékes vasúti közlekedési szakhatóság engedélye alapján lehet építményt elhelyezni.
- (18) Új vasútvonal létesítését megelőzően részletes közlekedési tanulmánytervben kell közút és vasút csomóponti kialakításait igazolni.
- (19) A Kők jelű vasúti közlekedési területek használata, kialakítása:
- Vasúti területeken a vasúti közlekedés létesítményei, a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el, valamint a tulajdonos vagy számára lakások.
 - A vasúti terület állomási szakaszán az előzőeken kívül elhelyezhetők raktározási, karbantartási, igazgatási, kereskedelmi, vendéglátási, szociális épület, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények is;
 - Az állomás területén az épület elhelyezés és kialakítás feltételei a következők:
 - legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 - beépítési mód: szabadonálló

Zöldterület

22.§

- (1) Zöldterület a szabályozási terven **közparkként (Z-Kp)** lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
Közpark területén ~~csak~~ a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés - kutatás és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. közparkban kivételesen illemhely, vendéglátást szolgáló épületek, építmények is elhelyezhető legfeljebb 2 %-os beépítéssel, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, toronyszerű építmény (pl. kilátó) ~~elvi engedélyben foglaltak szerint nagyobb építménymagassággal is telepíthető.~~
- (2) Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.
- (3) Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsi parkoló csak terepszinten, fásítva, "zöldbeton", vagy kavicsozott burkolattal létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (4) Közparkon át megközelíthető építési telkek számára telkenként egy, legfeljebb 3,0 m széles, kavicsozott út létesíthető.
- (5) Közparkban fakivágás építmény-elhelyezés érdekében nem engedhető meg.
- (6) Közpark területét érintő építési, kertészeti tevékenység (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertépítészeti terv is szükséges.
- (7) A területeken lévő telkek tovább nem oszthatók.
- (8) Közpark területéhez kapcsolódó vízgazdálkodási területek partéle, rézsűje módosítható a közpark területe felé, illetve a területen belül tó és egyéb vízfelület kialakítható.

Erdőterület

23.§

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervben erdőként (**E**) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
 - a) *védelmi* (**Ev**);
 - b) *gazdasági* (**Eg**);
 - c) *turisztikai* (**Ee**)
 területfelhasználási egységbe tartozik.

- (3) Védelmi célú, **Ev** jelű erdőterületek sajátos jellegük szerint:

Védő erdők

Ev_{1-e} jelű talajvédelmi erdő

Ev_{1-m} jelű mezővédő erdő

Ev_{1-h} jelű határrendészeti és nemzetbiztonsági érdekeket szolgáló erdő

Ev_{1-p} jelű partvédelmi erdő

Ev_{1-t} jelű településvédelmi erdő

Ev_{1-u} jelű utak és műtárgyak védelmét szolgáló erdő.

Az OTÉK-ban felsorolt valamennyi övezetben elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el a területen, ha az érintett erdőrészt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják. A területen épületet elhelyezni nem lehet. **Védőerdő területén fakitermelés csak indokolt esetben és az illetékes haóság hozzájárulásával lehetséges.**

Védett erdők:

- a.) **Ev_{2-a}** jelű fokozottan védett természetvédelmi területen lévő erdő.
- b.) **Ev_{2-b}** jelű védett természeti területen lévő erdő.

Részletes előírások:

1. **Ev_{2-a}** jelű fokozottan védett természetvédelmi területen lévő erdő épület és építmény elhelyezése tilos.
2. **Ev_{2-b}** jelű a védett erdő övezetbe az országos (Kőszegi Tájvédelmi Körzet) és helyi védett természeti területeken lévő, vagy velük egy egységet alkotó erdőgazdasági területek tartoznak. A terület a táji, természeti értékek megőrzését, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák fenntartását szolgálja. A területen kizárólag természetközeli erdőművelés száraló vágás, (öshonos fafajokkal történő erdőtelepítés, erdőfelújítás), a természeti értékek védelmét szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.

Az OTÉK-ban felsorolt valamennyi övezetben elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha az érintett erdőrészt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják. **Védőerdő területén fakitermelés csak indokolt esetben és az illetékes haóság hozzájárulásával lehetséges.**

- (4) A szabályozási terven *gazdasági rendeltetésű erdőövezetként* (**Eg**) szabályozott erdőterületen csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - **Eg_a** *alövezet* (általános gazdasági erdőterület):

Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség (maximum): 0,5%

Építménymagasság (maximum): 4,5 m

- **Eg_k alövezet** (kialakult telekállapot, meglévő beépítéssel):

Telekterület: adott, nem növelhető

Beépítési mód: adott, illetve szabadonálló

Beépítettség: a kialakult beépítettség mértéke maximum annak 25%-ával növelhető.

Az *Eg_k* alövezetben turisztikai, idegenforgalmi, ismeretterjesztési funkciójú épület is létesíthető (vagy fenntartható). ~~Elvi építési engedélykérelem benyújtása ehhez kötelező.~~

- (5) A szabályozási terven *turisztikai rendeltetésű erdőövezetként (Ee₁-a)* szabályozott erdőterületen a rendeltetésnek megfelelő építmények csak akkor alakíthatók ki, ha az illetékes erdészeti hatóság is egészségügyi-szociális, turisztikai elsődleges rendeltetésbe sorolta a területet

Épület az övezetben az alábbi feltételekkel létesíthető:

Beépíthető legkisebb telekterület: min. 10 ha (100 000 m²)

Beépítési mód: szabadonálló

Építménymagasság: 4,5 m

Beépítettség: max. 2%

~~Az övezetben épület létesítéséhez elvi építési engedélykérelem benyújtása is kötelező.~~

Mezőgazdasági terület

24.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, ~~és~~ tárolás, *helyben termesztett növények bemutatása értékesítése*) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. ~~Mezőgazdasági területen csak magastetős, max. 45° tetőhajlásszögű épület létesíthető.~~ Épületcsoportnál azonos jellegű tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
 - a) *általános mezőgazdasági terület (Má)*
 - b) *kertes mezőgazdasági terület (Mk)*
- (3) *Általános mezőgazdasági területen (Má)* a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek. A lakóépület funkció a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A terület négy övezetre (**Má-I, Má-II, Má-III és Má-K**) tagolódik. Birtoktestet csak az Má-III jelű övezetben lehet kialakítani.
 1. Az *általános mezőgazdasági terület Má-I. jelű övezetében* (jellemzően szántó művelési ágú terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
 - Beépíthető telek területe *szántó, gyepterület* esetén:
min. 5 ha (50 000 m²)

- Beépíthető telek területe kert, *szőlő, gyümölcsös* művelési ág esetén:
lakóépület: min. 3 ha (30 000 m²)
gazdasági épület: min. 1 ha (10 000 m²)
- Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) össz. alapterülete telkenként max. 500 m², a lakóépület alapterülete max. 250 ~~300~~ m² lehet.
- Építménymagasság: max. 45,5 m
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt nagyobb építménymagasság szükséges, akkor ~~elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani~~ *tervtanácsi állásfoglalást kell kérni*)
- Beépítési mód: szabadonálló
előkert: min. 10 m

2. Az általános mezőgazdasági terület Má-II. jelű övezetében (jelenleg jellemzően árutermelő szőlő és gyümölcsös ültetvények területei) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe bármely művelési ág esetén:
lakóépület: min. 3 ha (30 000 m²)
gazdasági épület: min. 1 ha (10 000 m²)
- Beépítettség: max. 3%, de telkenként a gazdasági épület(ek) összalterülete max. 500 m², lakóépület alapterülete max. 250 ~~300~~ m² lehet.
- Építménymagasság: max. 45,5 m
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt nagyobb építménymagasság-szükséges, akkor ~~elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani~~ *tervtanácsi állásfoglalást kell kérni*)
- Beépítési mód: szabadonálló
előkert: min. 10 m

Az övezetben állattartó telep nem létesíthető.

3. Az általános mezőgazdasági terület Má-III. jelű övezetében (szőlő ültetvények területei) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe szőlő vagy gyümölcs művelési ágban nyilvántartott és úgy is művelt, vagy a város igazgatási területére kiterjedő birtoktest esetén:
lakóépület: csak gazdasági épülettel egy egységben
gazdasági épület: min. 1ha telek vagy birtoktest esetén (10 000 m²) és ezzel együtt 0,5 ha (5000 m²) birtokközpont megléte esetén.
- Egyéb művelési águ telken ebben az övezetben épület nem építhető.
- Beépítettség: a birtoktestre max. 2%, de a birtokközpont telkén a gazdasági épület(ek) 30% legnagyobb beépíthetőséggel létesíthető. A birtoktestnek a közigazgatási területen belül kell elhelyezkednie.
- Építménymagasság: max. 4,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló,
- előkert: min. 5 m.

Az építmények megjelenésére vonatkozóan előírások:

1. Az építési engedéllyel együtt a környezethez való illeszkedés igazolására látványterv és fotomontázs készítendő, amely ki kell térjen az utakról feltáruuló jellemző látványra is.
- ~~2. Elvi építési engedély benyújtása szükséges.~~
3. a tető hajlásszöge 35-45° között lehet
4. toronyszerű tetőkialakítás nem megvalósítható,

5. természetes zsindely, fém lemezfedés, valamint nád, zsup kivételével más tetőfedő anyagból készített a hagyományos cserépfedéstől eltérő színű héjanyag nem helyezhető el (pl: zöld, szürke, kék, fekete),
6. védett területen látványt zavaró építmény homlokzaton nem elhelyezhető (parabola, klíma, parapet-konvektor, stb...)

4. A *korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (Má-K)* - amelybe jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló területrészek tartoznak - az építményelhelyezés feltételei a következők:

1. *Elhelyezhető épületek (funkció alapján):*

- lakóépület nem építhető
- állattartó telep nem létesíthető
- gazdasági épületként csak a gyepterület művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- *kivételesen* elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.

2. *Beépítés részletes előírásai:*

- *Beépítettség:* max. 0,5%, de max. 600 m² bruttó összalapterületű épület(ek) építhető.
- *Építménymagasság:* max. 4,5 m
- *Beépítési mód:* szabadonálló
- *előkert:* min. 10 m
- ~~Elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.~~
- Az épületnek állandó vizű vízfolyástól, vízfelülettől, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie.
- *a tető hajlásszöge 35-45° között lehet*
- Hígrágyás állattartás és intenzív gyepgazdálkodás nem folytatható.
- A Kőszeg-Lukácsháza víztározó megjelölt várható *időszakos elöntési területén belül (fenntartási sáv)* csak *ideiglenes jellegű építmény és karám* építhető, az érdekelt szakhatóság előírásait is figyelembe véve.

(4) A *kertes mezőgazdasági területbe (Mk)* a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek tartoznak. A terület *három övezetre (Mk-I., Mk-II., Mk-III.)* tagolódik.

1. Az övezetek telkein (mindhárom övezetre érvényesen) telkenként egy gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kiskép-, terménytároló stb.), ~~illetve~~ és egy lakóépület helyezhető el az alábbiakban részletezett előírások szerint.

~~2. Az övezetek telkei csak az esetben építhetők be, ha a telek a jelen szabályozás elfogadásakor már meglévő, kialakított útról, vagy a szabályozási tervben rögzített, tervezett útról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról közvetlenül megközelíthető.~~

3. Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha az ingatlan-nyilvántartás alapján telek területének legalább 80%-a az említett művelési ágban nyilvántartott és a alapján ténylegesen is úgy művelt.

4. Az övezetekben új építmény elhelyezése esetén a tervtanács ~~hozzájáruló~~ állásfoglalását be kell szerezni.

5. A *kertes mezőgazdasági terület Mk-I. jelű övezetében* (amelybe jellemzően a *síkvidéki* kiskertgazdálkodás területrészei tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- *Beépíthető telek területe:*
 - szántó és kert művelési ág esetén: min. 1500 m²
 - szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 720 m²
 - egyéb művelési ágú telkek nem építhetők be
 - 720 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK-ban felsorolt valamennyi övezetben elhelyezhető építményeket kivéve) nem építhető
 - Lakóépület szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 3000 m², szántó művelési ág esetén 6000 m² felett helyezhető el.
- *Kialakítható új telek területe: min. 1500 m²*
- *Beépítettség: max. 3%, de a lakóépület funkció a max. beépítettség (3%) felét nem érheti el. A beépített bruttó alapterület telkenként legfeljebb 120 m² lehet.*
- *Építménymagasság: max. 3,5 m,*
- *Beépítési mód: szabadonálló*
előkert: min. 10 m, vagy kialakult állapot szerint

6. A *kertes mezőgazdasági terület Mk-II. jelű övezetében* (amelybe a *domb- és hegyvidéki* hagyományos kertgazdálkodás területrészei tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- *Beépíthető telek területe:*
 - szántó és kert művelési ág esetén: min. 2000 m²
 - szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 1000 m²
 - egyéb művelési ágú telkek nem építhetők be
 - 1000 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK-ban felsorolt valamennyi övezetben elhelyezhető építményeket kivéve) nem építhető
 - Lakóépület szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 3000 m², szántó művelési ág esetén 6000 m² felett helyezhető el.
- *Kialakítható új telek területe: min. 2000 m²*
- *Beépítettség: max. 3%, de a lakóépület funkció a max. beépítettség (3%) felét nem érheti el. A beépített bruttó alapterület telkenként legfeljebb 120 m² lehet, kivéve:*
Amennyiben a telek legalább 1 ha (10 000 m²) területű és szőlő művelési ágú, akkor a telken a szőlő- és borgazdálkodást szolgáló gazdasági épületek összalterülete max. 400 m² lehet, de egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t. ~~Elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.~~
- *Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m lehet.*
- *Beépítési mód: szabadonálló*
előkert: min. 10 m, vagy kialakult állapot szerint

7. A *kertes mezőgazdasági terület Mk-III. jelű övezetében* (amelybe a *táj- és településképileg érzékeny hegy- és dombvidéki* hagyományos kertgazdálkodás területrészei tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- *Beépíthető telek területe:*
 - szántó és kert művelési ág esetén: min. 3000 m²
 - szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 1500 m²

- szőlő és gyümölcsös művelési ágú, 1000-1500 m² ~~közötti~~ területű földrészleten 1 db ~~földdel borított pince-építhető~~ terepszint alatt építmény
- egyéb művelési ágú telkek nem építhetők be
- 1000 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK-ban felsorolt valamennyi övezetben elhelyezhető építményeket kivéve) nem építhető
- Lakóépület szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 3000 m², szántó művelési ág esetén 6000 m² felett helyezhető el.
- *Kialakítható új telek területe: min. 1500 m²*
- *Beépítettség: max. 3%, de a lakóépület funkció a max. beépítettség (3%) felét nem érheti el. A beépített bruttó alapterület telkenként legfeljebb 120 m² lehet, azzal a kivétellel, hogy:*

Amennyiben a telek legalább 1 ha (10 000 m²) területű és szőlő művelési ágú, akkor a telken a szőlő- és borgazdálkodást szolgáló gazdasági épületek összalterülete max. 400 m² lehet, de egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t. ~~Elvi-építési-engedélykérelem-benyújtása kötelező.~~
- *Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számított homlokzati felület építménymagassága max. 4,5 m lehet.*
- *Beépítési mód: szabadonálló*

előkert: min. 10 m, vagy kialakult állapot szerint

 - *a tető hajlásszöge 35-45° között lehet*
- *Az övezetben tájvédelmi okokból a Kálvária-kápolnától mért 250 m-en, valamint az övezetet határoló erdőterület szélétől 150 m-en belül tervezett épület létesítési szándéka esetén ~~elvi-építési-engedélykérelem-benyújtása kötelező.~~ Tervtanácsai állásfoglalást kell kérni*

8. *A kertes mezőgazdasági terület Mk-IV. jelű övezetében (amelybe jellemzően a síkvidéki kiskertgazdálkodás és állattenyésztés területrészei tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:*

- *Beépíthető telek területe:*
 - szántó és kert művelési ág esetén: min. 1500 m²
 - szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 720 m²
 - egyéb művelési ágú telkek nem építhetők be
 - 720 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK-ban felsorolt valamennyi övezetben elhelyezhető építményeket kivéve) nem építhető
 - Lakóépület szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén 3000 m², szántó művelési ág esetén 6000 m² felett helyezhető el.
- *Kialakítható új telek területe: min. 1500 m²*
- *Beépítettség: max. 5%, de a lakóépület funkció a max. beépítettség (5%) felét nem érheti el.*
- *Építménymagasság: max. 3,5 m,*
- *Beépítési mód: szabadonálló*

előkert: min. 10 m, vagy kialakult állapot szerint

Vízgazdálkodási terület

25.§

- (1) A vízgazdálkodási területei sajátos használatuk alapján:
 - V-I jelű övezet: vízműterületek
 - V-II jelű övezet: vízmedrek, partok, árvízvédelmi töltések területe
 - V-III jelű övezet: önálló csapadékvíz árkok területe (nyílt és zárt)
 - V-IV jelű övezet: Kőszeg – Lukácsháza víztározó területe
- (2) A V jelű övezetekben kizárólag a rendeltetést szolgáló, a vízgazdálkodással, vízkár elhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el a külön jogszabályokban foglaltak szerint.
- (3) A terület V-I. jelű vízmű övezetében csak a vízmű funkcióval összefüggő épületek helyezhetők el az ahhoz szükséges beépítettség mértékéig.
- (4) A V-II jelű területen vízi sport és sporthorgász-, közösségi épületek is létesíthetők. Egységes beépítési terv és ~~tervtanácsi állásfoglalás elvi építési engedélykérelem benyújtása~~ kötelező. Az övezet területén malom és vízerőmű létesíthető. Max. építménymagasság: 7,5 m
- (5) A V-IV jelű övezetben strand, vízi sport, sporthorgász és az ezt kiszolgáló funkciók létesíthetők. Az egyéb funkciók telepítése előtt, vagy azzal együtt a ~~megfelelő nagyságú~~ minium 300 fő befogadó képességű strand kiépítése kötelező. Az épületeket egységes építészeti koncepció szerint kell megtervezni, max. 2% beépítettséggel és max. 6,0 építménymagassággal. (amennyiben az építmény sajátos funkciója (magasles, kilátó stb.) miatt nagyobb építménymagasság szükséges, indokolt esetben engedélyezhető). Kerítés nem létesíthető. Egységes beépítési terv, ~~és tervtanácsi állásfoglalás elvi építési engedélykérelem benyújtása~~ kötelező. A felszín alatti vízelvezető rendszerek folyamatos karbantartása a földhasználó kötelessége.
- (6) Útépítés kapcsán szükségessé váló vízfolyás korrekciója az útépítéssel egy időben, vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező tervek alapján végezhető el.
- (7) A meglévő és tervezett vízelvezető árkok részére vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező tervek alapján a szabályozási terven jelölt helyeken telket kell alakítani és ki kell építeni egészen a befogadóig.

Különleges beépítésre nem szánt terület

26.§

Általános előírások:

- (1) Különleges beépítésre nem szánt területek azok a területek, amelyek ~~a város szempontjából meghatározó jelentőségűek, illetve~~ kialakítási módjukban, helyhez kötöttségükben egyedi sajátosságokkal bírnak, és más beépítésre nem szánt területi területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt célra lehet felhasználni:
 1. szabadidős Kk-Sz jelű
 2. sportcélú Kk-S jelű
 3. halgazdálkodás, sporthorgászat Kk-H jelű
- (3) A Kk-Sz jelű szabadidős ~~beépítésre nem szánt~~ különleges területen elhelyezhető építmények:
 1. turisztikai, sportolási célú
 2. igazgatási épület
 3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 4. szálláshely szolgáltatás
 5. vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás

- 6.terület fenntartását szolgáló épület
- 7.a területet kiszolgáló és bemutató épület
- 8.pihenést szolgáló épület
- 9. sportépítmény.

A sportépítmények közül azok helyezhetők el és alakíthatók ki, amelyek a használatuk során talajerosítást nem okoznak.

(4) A Kk-Sz jelű övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Kk	Sz	SZ	6,0	5000	-	2	70

(4) Sportépítmény és kilátó céljára az övezeti előírásnál magasabb, de legfeljebb 30 m magas toronyszerű építmény létesíthető sűrűsánc és kilátó céljára.

~~(5) Az építési engedélyezési eljáráshoz Kőszeg Város és Vonzáskörzete Többszélű Kistérségi Társulása Építészeti–Műszaki Tervtanácsának ajánló a tervtanács állásfoglalását csatolni kell.~~

~~(6) Az OTÉK alapján meghatározott számú személygépkocsik elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.~~

(5) Látvány megőrzését szolgáló előírások:

- a. ~~A jelenlegi megjelenéstől eltérő, vagy megbontó műszaki megoldások, építménymagasságtól eltérő építmények, különösen a toronyszerű létesítmény esetén látványtervet, vagy fotomontázst is csatolni kell. Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz látványtervet is csatolni kell a környezet bemutatásával együtt.~~
- b. ~~A tornyot színátmenetesen (alul barna vagy zöld, felfelé világosodó, szürke vagy tört fehér) matt színben kell megépíteni, ettől eltérni csak a tervtanács véleménye esetén szabad.~~
- c. ~~A látványterv vagy fotomontázs legalább a Szabóhegyi út–Szeder utca felőli, a Gubahegy Kőszegre néző irányából, vagy a SOS-Gyermekfalu magaslatától felől mutassa be a Kőszegihegység, különösen a Kenyér-hegy és környezete kialakult beépítéséhez, táji környezetéhez való igazodást.~~
- d. Gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. Az épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- e. ~~Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.~~
- f. A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.
- g. ~~A térvilágítást alacsony fénypontmagasságú oszlopokkal kell biztosítani.~~

(6) Az ökológiai folyosó övezetéhez tartozó előírások:

- a. ~~Új építmény létesítése csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül javasolható.~~
- b. ~~Az övezetben potenciálisan környezetszennyező vagy veszélyeztető létesítmény kialakítása nem engedélyezhető.~~
- c. Az ökológiai (zöld) folyosó övezetbe eső erdősült területek megőrzéséről gondoskodni kell, új növényállomány telepítésénél előnyben kell részesíteni az őshonos fajok használatát.
- d. A telekterületének legalább 50 %-át háromszintes növényállománnyal fedetten kell kialakítani, megőrizni.
- e. ~~Az ökológiai (zöld) folyosó övezetbe eső vizes élőhelyek védelme, a vízfolyások, tavak természetes és természetközeli állapotú partjainak megőrzése érdekében, a vízépítési munkálatok során természetkímélő megoldásokat célszerű alkalmazni.~~
- f. ~~Az övezetben az élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (pl.: növényvédő szerek, hulladékok) kijuttatása tilos.~~
- g. ~~A feleslegben maradó humuszos feltalajt a talajvédelmi járulék megfizetése mellett lehet beruházással nem érintett földrészleteken felhasználni.~~
- h. Az ökológiai (zöld) folyosó övezetben új építmény létesítése csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül **javasolható.** **Lehetséges.**

(7) ~~A vízerózió csökkentése érdekében az alábbi előírásokat kell megtartani:~~

- a. ~~A területhasználatok során kiemelt szerepe van a meglévő többszintes növényállomány megőrzésének, a hiányzó növényállomány pótlásának, támasztó gyökérzetének védelmének.~~
- b. ~~Az utak, telken belüli feltáró utak, ösvények, egyéb nyomvonalak nyomvonalvezetésének kialakításánál, illetve az utak műtárgyai paraméterei és műszaki megoldásai meghatározásánál is kiemelt feladat a lehullott esapadék visszatartása, a talajba beszivárogni nem tudó víz elvezetésének késleltetése, ezzel a talajvédelem érdekeinek érvényesítése.~~
- c. ~~Biztosítani kell a kialakult felszín megváltoztatásának legkisebb mértékét, a lemosódások elkerülését, a hegy természetes kontúrjának és felszínének széleskörű megőrzését.”~~

(7) A Kk-S jelű sportcélú beépítésre nem szánt különleges területen elhelyezhető építmények:

1. sportolási célú épületek
2. terület fenntartását szolgáló épületek

(8) A Kk-S jelű övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Kk	S	SZ	6,0	2000	-	2	60

(9) A Kk-H jelű halgazdálkodás, sporthorgászat célú beépítésre nem szánt különleges területen elhelyezhető építmények:

1. kereskedelmi-szolgáltató épületek
2. szálláshely szolgáltató épületek
3. szolgálati lakás
4. terület fenntartását szolgáló épületek

(10) A Kk-H jelű övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti adatok			maximális építmény- magasság (m)	telekalakítási szabályok		max. beépített- ség (%)	min. zöld %
területfel- használás	övezet	beépíté- si mód		kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek min. szélessége (m)		
Kk	H	SZ	6,0	2000	-	2	70

V. Környezetvédelmi szabályok

A levegő védelme

27. §

- (1) Levegőterhelést okozó létesítmény csak akkor engedélyezhető, ha védelmi övezete nem korlátozza a saját és más övezetek területének megengedhető hasznosítását.
- (2) A város közigazgatási területén kellemetlen szagot, bűzt okozó funkciójú építmény nem helyezhető el, kivéve a közműveknek, közszolgáltatásoknak a település és térsége ellátásához szükséges létesítményeit, továbbá a jogszabályoknak megfelelő állattartás létesítményeit.
- ~~(3) Az üdülőterületeken (Üü és Üh) és a városközpont területén (Lk és Vt) hulladék, kerti avar nyílt téri égetése nem engedhető meg.~~
- (4) Bűzt, kellemetlen szagot okozó tevékenységek a beépítésre szánt területeken és a kiemelten védett területeken csak zárt térben folytathatók az esetben, ha a kellemetlen szaganyagok külső térbe jutása a technológiával megakadályozható.
- ~~(5) Állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást okozó létesítmény, lakó és üdülőterülethez 300 m-nél közelebb nem létesíthető.~~
- (6) A település területén állattartás kizárólag a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírásoknak, a helyi állattartási rendeletnek és a jelen rendelet szabályainak együttes figyelembe vételével engedélyezhető.
- (7) A levegőtisztaság javítása érdekében a rosszabb minőségű földeken erdő, az utak mentén fasorok telepítése javasolt.

A föld- és vizek védelme

28. §

- (1) A város közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából un. „érzékeny terület”.

- (2) A város közigazgatási területe un. „nitrátérzékeny terület”, mely besorolás miatt a területen folytatott tevékenységek a vonatkozó jogszabály szerint végezhetők.
- (3) A volt iparterületen történő építési engedélyezési eljárás során a terület talaj- és talajvíz-szennyezettségét meg kell vizsgálni, és ha szükséges, a szennyezett talajt a területről a szakhatósági előírások figyelembevételével el kell távolítani. A telken, illetőleg a szomszédos közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. A hulladékká vált szennyezett talajt csak megfelelő engedéllyel rendelkező gazdálkodóval szabad ártalmatlanítani.
- (4) Épületek, utak egyéb létesítmények kialakításakor az érintett területen lévő termőföld, humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről (deponálásáról) és újrahasznosításáról a beruházónak, építtetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Külszíni anyagnyerő-hely, bánya területét az anyagnyerés megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően köteles újrahasznosításra előkészíteni.
- (6) Föld- és vízvédelem
 - a) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - b) Téli útszórás csak környezetkímélő anyaggal történhet (pl. homok, magnéziumklorid) a védett természeti területeken és műemléki területeken, nátriumklorid nem alkalmazható.
 - c) Területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.
 - d) Szennyvíz, szennyezett csapadékvíz és egyéb szennyező anyag az árkokba, vízfolyásokba, tavakba nem vezethető.
 - e) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket közcatornába vezetés előtt előtisztítani szükséges. Közcatornába csak vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
 - f) A talaj és felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (7) A talajerózióknak kitett terület övezetébe eső területeken:
 - a) Az 5%-nál enyhébb lejtésű területeken alapvetően nincs szükség különleges talajvédelemre.
 - b) Az 5–12% közötti lejtés esetében, ha a lejtő hosszú és az erózióra hajlamos, célszerű a tereprendezés, amelynek célja a nagyobb vízmosásos erózió, a lefutó víz összefutásának csökkentése, megakadályozása. Az egyenletes, tagolatlan, 60–100 méternél nem hosszabb lejtőkön elegendő a fasorok, szőlősorok közel vízszintes telepítése.
 - c) A 12–17%-os lejtésű területeken célszerű a teraszok kialakítása. A teraszok segítségével megosztjuk a lejtő hosszát, így csökkentjük a lefutó víz energiáját, s ezzel együtt a talajlehordást. Szántógazdálkodást ajánlott gyepgazdálkodással, vagy erdőgazdálkodással felváltani. Szántó művelés megtartása esetén agrotechnikai módszerekkel kell megvédeni a talajt.
 - d) A 17-25%-os lejtésű területeken célszerű a teraszok kialakítása. A teraszok segítségével megosztjuk a lejtő hosszát, így csökkentjük a lefutó víz energiáját, s

ezzel együtt a talajlehordást. Szántógazdálkodást a gyeperdőgazdálkodásnak kell felváltani.

- e) A 25 %-nál meredekebb lejtésű területeket erdősíteni kell.
- f) Az erózióknak kitett területeken törekedni kell a minél nagyobb növényborítottságra, különösen a tavaszi és az őszi csapadékos időszakokban. A szántókon a vetést olyan korán kell végezni, hogy tél elejére legalább 25%-os növényborítottság alakuljon ki. Betakarítás után pedig a növényi maradványokat a táblán kell hagyni.

Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem

29. §

(1) Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A vonatkozó jogszabályban megállapított zaj és rezgésvédelmi határérték szempontjából a város közigazgatási területének besorolása:
 1. sorszámú területi funkció: Üdülőterületek, Kőszegi Tájvédelmi Körzet területei és egyéb védett természeti területek, a városközpont Várkörön belüli része, különleges területek K-Z1, K-E1, K-Eü, K-VKT jelű övezetei.
 2. sorszámú területi funkció: Az összes lakóterületi övezet, különleges területek K-Z2, K-Z3, K-Z4, K-E2, K-E3, K-Kr, K-KTC, K-SzS, K-I1, K-I2, K-V jelű övezetei, zöldterületek, kertes mezőgazdasági terület övezetei, vízgazdálkodási területek
 3. sorszámú területi funkció: Településközpont és központi vegyes területek (kivéve a Várkörön belüli részek).
 4. sorszámú területi funkció: Gazdasági területek, különleges területek K-B, K-K, K-H, K-TS jelű övezetei, mezőgazdasági területek (kertes területeket és a természeti védelem alatt álló területeket kivéve), természeti védelem alatt nem álló erdőterületek, közlekedési területek, közműterületek
- b) A városban levő oktatási-nevelési létesítmények környezetében csak olyan tevékenység engedhető meg, amely azok területén a nappal 50 dB mérhető határérték túllépést nem okoz.
- ~~c) Olyan közlekedési útvonalak mellett, ahol a gépjárműforgalomból eredő zajhatás hosszú távon valószínűleg más módon nem csökkenthető az érintett övezetben egyébként érvényes zajhatárértéknek megfelelően, az épületeken alkalmazott passzív akusztikai védelem (falburkolás, speciális nyílászárók beépítése) eszközeivel kell elérni, hogy a különböző helyiségekben belül érvényes megengedett határérték ne kerüljenek túllépésre.~~
- ~~d) A fentiekben túl figyelembe kell venni a helyi zaj és rezgésvédelmi rendeletben foglaltakat is.~~
- e) Amennyiben az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés következtében határérték túllépés következik be, a tulajdonos a védelem, illetve az elhárítás megoldását az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai szerint köteles elvégezni.
- f) Közutak védőtávolságában /zajvédelmi sávjaiban/ csak kivételes esetben lehet olyan épületet elhelyezni, melynek funkciójára jogszabályban előírt zajterhelési határértéket a védősávon belüli tényleges terhelés meghaladja. Kivétel akkor tehető, ha az épület szerkezetei (tartó-, épület- és gépészeti, stb. szerkezetek), és/vagy tartozékai (pl. zajvédő fal) biztosítják a rendeltetészerű használatot, akkor is, ha a közlekedésből eredő zajterhelés a határértéket túllépi.

Hulladék-elhelyezés

30. §

- (1) Kőszeg közigazgatási területén veszélyes hulladék lerakóhely vagy égető nem létesíthető.
- (2) A város területén hulladéklerakó, szennyvíziszap-lerakó csak megfelelő és engedélyezett műszaki védelemmel létesíthető.
- (3) Élővízfolyásokba, csapadécsatornákba, felhagyott kutakba hulladékot lerakni tilos.
- (4) Az ingatlanok tulajdonosai kötelesek gondoskodni a keletkező szilárd- és folyékony trágya. Kommunális hulladék, veszélyes hulladék és egyéb hulladék jogszabályok és hatósági előírások szerinti ártalommentes átmeneti gyűjtéséről és engedéllyel rendelkező átvétele helyre szállításáról.

Kulturális Örökség védelme

31.§

- (1) A kulturális örökségvédelme szempontjából megkülönböztetett területeket: a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, a műemléki jelentőségű terület lehatárolását, a műemlékeket és műemléki környezetüket tartalmazza a szabályozási terv. A közigazgatási területen a hatályos műemlékjegyzéket figyelembe véve kell eljárni.
- (2) Helyi építészeti értékek védelmét önkormányzati rendelet biztosítja.
- ~~(3) Ahol a HÉSZ elvi építési engedély benyújtását írja elő, ott a tervtanács hozzájáruló állásfoglalását is be kell szerezni.~~
- (4) A szabályozási tervlapokon **régészeti** érintettséggel jelölt területeken tervezett építési munkákról az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, engedélyköteles tevékenység engedélyezésébe az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni olyan esetben, amikor nem az örökségvédelmi hatóság az engedélyező hatóság. A tervlapokon **műemlékvédelemmel** jelölt területeken tervezett építési munkákról az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, engedélyköteles tevékenység engedélyezésébe az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni olyan esetben, amikor nem az örökségvédelmi hatóság az engedélyező hatóság.
- (5) A **helyi védelemmel** jelölt, egyedileg védett területek, ingatlanok területén építési munkát végezni a Helyi építési értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével és a tervtanács **hozzájáruló** állásfoglalásával lehet.

Zöldfelületi értékvédelem

32.§

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállományának védelmét, megővését biztosítani kell.
- (2) Közparkokat, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit érintő beavatkozások: létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés csak kertépítészeti terv alapján végezhető.
- (3) A jogszabályokban meghatározott fásított parkolók túlkoros fákkaal telepíthető be. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (4) Új utcák csak legalább egyoldali fásítással nyithatók.

- (5) Védett fasorokban a fasor pótlása, rekonstrukciója a fasor jellemző fafajához (fafajaihoz) igazodóan azonos fafajjal történjen előnevelt túlkoros faegyedekkel.
- (6) Beépítésre szánt területen agresszívan terjedő fa- és cserje fajok (fehér akác, zöld juhar, bálványfa, gyalogakác) nem telepíthetők.
- (7) A természeti értékek helyi védelmével érintett területeket és azok előírásait a természetvédelem helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (8) A nagyméretű zöld környezettel rendelkező épület együttesek és a helyi jelentőségű közterületek védelmét önkormányzati rendelet biztosítja.

A tájkép védelme

33. §

- (1) A mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületeken az élővilág (flóra, fauna, stb.) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A város teljes közigazgatási területén a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a város területén a táj jellegét, látképi, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- (3) A lehatárolt területeken a feltároló tájképi látvány megőrzése érdekében:
 - b) külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető, bányatelek nem bővíthető, bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható,
 - c) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha, ~~—ea)~~ a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,
~~eb) a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia,~~
 - d) művelési ágváltoztatás kizárólag a tájkarakter erősítése, a természeteshez közelítő állapot elérése miatt engedélyezhető, kivéve a közlekedési és közműlétesítmények elhelyezését.
 - e) Új toronyszerű építmény magassága a környezetének maximális domborzati magasságát nem haladhatja meg.
 - f) Szélerőmű-park a tájkép védelmi övezet területén nem helyezhető el.
- (4) A kilátás-rálátás védelméhez kötődő helyi védelem elemeit és a közterületről feltároló városképi látványokat önkormányzati rendelet biztosítja.

VI. Közművesítés szabályai

Közművesítés helyi feltételei -

Általános előírások

34. §

- (1) A közüzemi közműhálózatokat, közműlétesítményeket és biztonsági övezeteit elsődlegesen közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő elhelyezés esetén szolgalmi jogi vagy közérdekű használati jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél, a fásítási terv figyelembe vételével, mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A fejlesztési

területeken, az egyidejűleg készülő tervek alapján meg kell határozni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közmű- és hírközlési vezetékét.

- (3) Utak és egyéb közterületek építéskor, felújításakor, kiváltásakor a közművek egyidejű megépítéséről, rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

Közművesítés helyi feltételei -

Beépítésre szánt területek

35. §

- (1) Kőszeg beépítésre szánt területeit az OTÉK szerinti teljes közművesítettséggel kell kialakítani – a vezetékes gáz- vagy távhő ellátás kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig a (3) bekezdésekben foglalt kivételekkel.
- (2) Az üdülő- és hétvégi házas területeken és a külterületi beépítésre szánt területeken a közüzemi szennyvízelvezetés, ivóvízellátás, villamosenergia-szolgáltatás kiépültéig épületek hiányos közművesítettséggel építhetők, vagy akár használati mód váltással is használhatók az alábbi feltételekkel:
- a) az **ÁNTSZ** illetékes hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
 - b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik,
 - c) a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.

A felsorolt közműhálózat kiépülése után az ingatlanok tulajdonosait a rácsatlakozásra kötelezni kell.

- (3) A történelmi városközpontban lévő épületek alatt haladó egyesített csatornaként üzemelő csatornaszakaszok a kialakult állapot alapján szolgalmi jog védelmével sem tarthatók fenn. Ezeknek a csatornaszakaszoknak a kiváltását, megszüntetését, biztonságos felszámolását meg kell oldani.

Közművesítés helyi feltételei -

Beépítésre nem szánt területek

36. §

- (1) Beépítésre nem szánt területen a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget magába foglaló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület ilyen célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízkezelés legalább egyedi közművel biztosított legkésőbb az épület használatbavételekor.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – villamosenergia-ellátás, vízellátás és szennyvízkezelés nélkül is engedélyezhető a kizárólag mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő raktárhelyiségeket (terménytárolót) tartalmazó építmények létesítése.
- (3) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével —hiányos közművesítettség mellett is engedélyezhető az olyan építés, amikor
- a) a telken belüli összes létesítmény használata – ténylegesen vagy a tervezett használat alapján

- évente 100 m³-nél kevesebb szennyvíz termelődésével jár, és
 - b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik, és
 - c) a tárolóból szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetben a hiányos közművesítettség is elfogadható, ha
- a) az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
 - b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik,
 - c) a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.

Egyes közműfajták létesítésével kapcsolatos sajátos előírások
Vízellátás, vízvezetés, villamosenergiaellátás, földgázellátás, távhőellátás,
elektronikus hírközlés

37. §

Vízellátás

- (1) Új épület elhelyezése, ill. meglevő épület bővítése, illetve funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a rendeltetésszerű használathoz az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (2) A Rőtivölgyi vízmű vízbázis „A” jelű védőterületén a jogszabályok előírásain túlmenően
- a) lakó- és gazdasági épületek csak zárt szennyvízcsatornára való rákötéssel létesíthetők, csapadékvíz elvezetésük, vagy burkolt árokban, vagy zárt csatornában történhet;
 - b) a közlekedési utakat és járdákat burkolni kell;
 - c) szennyvíz szikkasztása, tárolása, termőföldi kihelyezése tilos;
 - f) gépkocsi parkoló csak burkolattal, a csapadékvíz elvezetésével alakítható ki;
 - h) kerülni kell a túlzott trágyázást, csak a növények által gyorsan felvett trágya alkalmazható;
 - i) mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása tilos;
 - k) hulladék és veszélyes hulladék gyűjtése, tárolása tilos;
 - l) szerves és műtrágya raktározása tilos.
- (3) Szénsavas kút hasznosítása során a közkifolyó működését biztosítani kell.
- (4) Magas talajvíz állásos (0-2,0 m), illetve vízerózióknak kitett területen új építmény elhelyezését engedélyezni csak a tömb területére vagy telkenként elkészített talajmechanikai szakvélemény alapján szabad.

Szennyvízvezetés

- (5) A szennyvizekkel a környezetet terhelni nem szabad, ezért:
- a. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b. A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni. Meg kell szüntetni az élővíz folyásokba vezető egyesített csatornaként üzemelő csapadékvíz csatorna bekötéseket!
 - c. A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell. Ezen előírásokat meglevő épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése, korszerűsítése, használati módjának megváltozásakor is alkalmazni kell.

- d. Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba szennyvizet bevezetni tilos.
- e. A település beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a városi zárt szennyvízhálózatra való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, ettől eltérni csak akkor lehet, ha a városi hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, ekkor egyéb helyi megoldás alkalmazható.
- ~~— Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m^3 -t, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Amikor a közcsatornahálózat kiépítése a gazdasági területet 100 m távolságig megközelíti, az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.~~
 - ~~— a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m^3 -t és a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl a gazdasági területen és azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.~~
- f. A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizekkel kapcsolatosan:
- ~~— a település beépítésre nem szánt területén az építési engedély kiadható, ha:~~
 - ~~— kertes mezőgazdasági területen keletkező napi szennyvíz mennyisége nem haladja meg a $0,3 \text{ liter/m}^2$ -telekterületre vetített fajlagos mennyiséget, és összességében a $3,0 \text{ m}^3$ -t, akkor a szennyvizet szigorúan zárt szennyvízgyűjtőbe kell tárolni és onnan a kijelölt szennyvízlerakóra kell szállítani.~~
 - ~~— Egyéb területen a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.~~
 - ~~— a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.~~
- (6) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelepeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (7) Közvetlen az élőfolyásba az iparterületekről, ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel vezethető be.

Csapadékvíz-elvezetés

- (8) A nagyobb –árhullámmal veszélyeztetett- vízfolyások mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon a 10 m-es távolságon belül még rövid átmeneti időre sem engedélyezhető semminemű berendezés vagy anyag ideiglenes elhelyezése ill. tárolása.
- (9) ~~A Kórház utca – Alsó körút – gazdasági terület – Gyöngyös patak által határolt terület beépítésének feltétele vízrendezési tanulmányterv készítése és ezzel a beépíthetőség igazolása.~~
- (10) Építményt hullámtérben, nem mentett területen és a Kórház utca-Alsó körút-gazdasági terület-Gyöngyös patak által határolt területen elhelyezni csak az illetékes VIZIG hozzájárulásával lehet. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árók, vízfolyás, horhos, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (11) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, valamennyi beépítésre javasolt új területen csak zárt csapadécsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. Azt követően zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell kiépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn.
- (12) A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (13) A legalább 20 gépjárművet befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Ezen parkolókat gyeprácsos kivitelű burkolattal létesíteni tilos.

Villamosenergiaellátás

- (14) A meglévő villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat. Új hálózat létesítése illetve meglévő hálózatot érintő **jelentős** átalakítás (közterület-felújítás, nyomvonal megváltoztatása stb.) során a villamosenergia hálózatot ~~—amennyiben a műszaki feltételek lehetővé teszik—~~ föld alatt kell vezetni.
- (15) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (16) Az épületek homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét – a kezelhetőség biztosításával – az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

Földgázellátás

- (17)A települést ellátó nagynyomású és nagy-középnomású vezetékek, a városi gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A városon belüli gázelosztás jellemzően középnyomáson megoldott, az új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (18)Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület nem közterület felé néző homlokzatára szerelhető.

Távhőellátás

- (19)Meglévő föld feletti távhővezetéknek szükséges rekonstrukciója során föld alá kell áthelyezni. Új távhővezeték építést csak föld alatti elhelyezéssel szabad engedélyezni.

Elektronikus hírközlés

- (20)Új elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor ill. meglévő hálózat rekonstrukciójakor a hálózatot földkábelbe ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Meglévő hálózat földfeletti vezetése annak rekonstrukciójáig fennmaradhat.
- (21)Átjátszóállomás környezetében a 100 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a szakhatóság hozzájárulásának megszerzésével lehet.
- (22)Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele:
- a) előzetes városképi- és sziluett-vizsgálat
 - b) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatása

VII. Egyéb rendelkezések

Sajátos jogintézmények alkalmazása

38.§

- (1) Az együttes telekrendezés kötelezettségével érintett telkek területét a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A beültetési kötelezettség jelöléssel lehatárolt területeken
- a meglévő, kialakult fás növényzet jellegében megtartandó, az nem bontható meg. Épület és 20 m^2 -nél nagyobb területet elfoglaló építmény, műtárgy nem helyezhető el.
 - Ha fás növényzet nincs, vagy minimális mértékű, akkor ültetési terv alapján lomb- vagy tűlevelű fás növényzet telepítendő oly módon, hogy ennek eredményeképp zárt (erdő jellegű) növényállomány alakuljon ki.
- (3) Kőszeg városát a településszerkezeti tervben lefektetett várospolitikai és településrendezési célok megvalósítása és a város gazdasági fejlődésének előmozdítása érdekében az Étv. alapján elővásárlási jog illeti a rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt földrészletekre. A korábbi rendelkezések alapján bejegyzett elővásárlási jogok visszavonásukig érvényben maradnak.

Hatálybalépés

39. §

- (1) E rendelet napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépés után indult ügyekben kell alkalmazni, kivéve, ha e rendelet rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben az építető (kérelmező) számára kedvezőbbek.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a önkormányzati rendelet.
- (3) Jelen rendelet 1.§ (1) bekezdésében rögzített terület Szabályozási Tervét és az ehhez kapcsolódó Helyi Építési Szabályzatot együtt kell alkalmazni.

Kőszeg,

Huber László s. k.
polgármester

Dr. Tóth László s. k.
jegyző

Elővásárlási joggal terhelt földrészek jegyzéke:

Terület	Helyrajzi szám	Közcél	§
87. sz. főút É-i szakasza mentén K-Z2 övezetben	06/9, 06/10, 06/11; 06/12; 06/5, 06/13; 06/14, 06/15; 06/16;	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
87. sz. főút É-i szakasza mentén K-V övezetben	6080; 6081; 6082; 6083; 6084; 6085; 6086; 6087; 6088/1-4; 6089; 026/5; 026/6; 026/7; 026/4; 026/8; 026/13; 026/14; 028	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Északi Gksz-K jelű övezetre	1111	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Szvetist kert dülőben	024/13; 053; 058; 057/1; 062; 061/5; 061/3	sport, szabadidő új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.c.) (Étv.:8.§(1)bek.f.)
87. sz. főút melletti gazdasági területek	061/1; 061/2; 2869/6; 2871; 2872; 2874; 2875; 2880	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Tervezett temető	0195/10/11/12/13/14/15/16; 0195/9	a népesség demográfiai fejlődése	(Étv.:8.§(1)bek.b.)
Strand sétány környezetében	2057; 2116/5	a sport, a szabadidő és az üdülés természeti adottságok gyógyászati hasznosításának	(Étv.:8.§(1)bek.c.) (Étv.:8.§(1)bek.i.)
Vasútállomástól K-re lévő Ipari-mezőgazdasági terület	0120/2; 0121/3/4/5/6/, 0121/9; 0121/10	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Cáki úti iparterületek	2911/10; 2911/11; 0179/11; 0175/21-25;	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Szennyvíztelep környezete	0179/16; 0179/14;	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Tamás dülő	0186/26, 0186/27; 0183/3/4/5/6/7; 0183/53; 0183/55, 0183/1-28; 0183/122/123;	népesség lakásszükséglete új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.b.) (Étv.:8.§(1)bek.f.)
Vasúttól K-re lévő tartalék iparterület /Rövid Gubahegy/	0141/3/4/5/6/7/8/9; 0145/1-0145/4; 0147/9-31; 0146	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)
Ipari Park /bővítési terület/	0183/29, 0183/30, 0183/31, 0183/32, 0183/142, 0183/34, 0183/35, 0183/36, 0183/38, 0183/39, 0183/144,	új munkahely teremtése	(Étv.:8.§(1)bek.f.)

	0183/145, 0183/42, 0183/43, 0183/44, 0183/143, 0183/147, 0182/3, 0183/95, 0183/50, 0183/51, 0183/52, 0183/54, 0179/11, 0175/15, 0175/16, 0175/17, 0175/18, 0175/19, 0175/20, 0175/26, 0175/27, 2911/4, 1160/4 hrs.		
Volt ÖBB vasútvonal	09; 035; 0352; 2843 hrs.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:8.§(1)bek.j.)