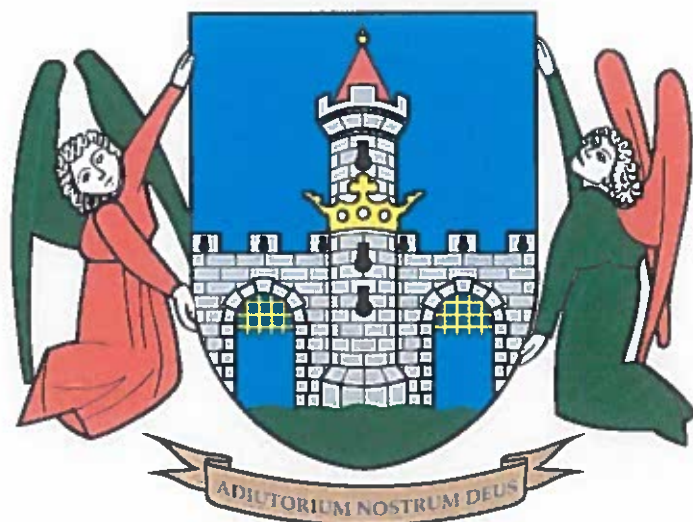


# KŐSZEG VÁROS



## Helyi Építési Szabályzata

### Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelete

[A 15/2015. (VI. 26.), a 7/2016. (II. 26.), a 22/2016. (VIII. 25.), a 4/2017. (III. 31.),  
a 22/2017. (XII. 1.), a 28/2017. (XII. 22.), a 11/2019. (V. 31.) a 13/2019. (VIII. 30.),  
a 36/2020. (XII. 1.) és a 22/2021. (X. 1.) önkormányzati rendelettel módosított,  
egységes szerkezetbe foglalt szöveg.]

**Hatályos: 2021. október 2-től**

**Köszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelete  
Köszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról**

*[A 15/2015. (VI. 26.), a 7/2016. (II. 26.), a 22/2016. (VIII. 26.), a 4/2017. (III. 31.), a 22/2017. (XII. 1.), a 28/2017. (XII. 22.), a 11/2019. (V. 31.), a 13/2019. (VIII. 30.), a 36/2020. (XII. 1.) és a 22/2021. (X. 1.) önkormányzati rendeletekkel módosított és kiegészített szöveg.]*

Köszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal – Állami Főépítési Iroda, Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Őrségi Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Környezetügyi Intézet, Országos Vízügyi Főigazgatóság Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve Szombathelyi, Csepregi, Köszegi Kistérségi Népegészségügyi Intézete, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Vas Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája, Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Vas Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Vas Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága Tanakajd, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Vas Megyei Rendőr-főkapitányság, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1.§**

<sup>4</sup>Köszeg Város Helyi Építési Szabályzatának mellékletei:

- a) **1. melléklet:** Szabályozási tervlapok,
- b) **2. melléklet:** Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások,
- c) **3. melléklet:** Elővásárlási joggal terhelt földrészletek jegyzéke,
- <sup>7</sup>d) **4. melléklet:**
- e) **5. melléklet:** Állattartó épületek elhelyezése.

---

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, 2019. július 1-től.

## 2. A rendelet alkalmazása

### 2.§

(1) A Szabályozási terv alaptérképi elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) meglévő telekhatárok, helyrajzi számok és utcanevek,
- d) építmények határvonalai, létesítmények megnevezései, házszámok,
- e) terepfelszín rétegvonalai és magassági adatai.

(2) A Szabályozás Terv kötelezően megtartandó elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) közterületi telekhatár: szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- d) övezeti határ,
- e) övezeti jellemzők,
- f) kötelező építési vonal,
- g) védőterületek.

(3) A Szabályozás Terv kötelezően megtartandó elemeit megváltoztatni csak a vonatkozó jogszabályok szerint, a településrendezési eszközök módosításával lehet.

(4) Szabályozási Terv irányadó elemei:

- a) telekhatárok,
- b) a kijelölt forgalomcsillapított közterületek,
- c) országosan védett építmények, területek,
- <sup>3</sup>d) helyileg védett építmények, területek.

(5) A Szabályozási terv irányadó elemeitől a településrendezési eszközök módosítása nélkül, egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok és helyi előírások megtartásával el lehet térni.

## 3. A település területfelhasználása

### 3.§

(1) A város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

(2) Beépítésre szánt területek:

a) Lakóterületek:

aa) Kisvárosias lakóterület

jele: Lk

ab) Kertvárosias lakóterület

jele: Lke

---

<sup>3</sup> Kiegészítve a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

- |   |            |
|---|------------|
| ac) Falusias lakóterület                  | jele: Lf   |
| b) Vegyes területek:                      |            |
| ba) Településközpont terület              | jele: Vt   |
| bb) Intézmény terület                     | jele: Vi   |
| c) Gazdasági területek:                   |            |
| ca) Kereskedelmi, szolgáltató terület     | jele: Gksz |
| cb) Ipari terület: Egyéb ipari terület    | jele: Gip  |
| d) Üdülő területek:                       |            |
| da) Üdülőházas terület                    | jele: Üü   |
| db) Hétfélig házas terület                | jele: Üh   |
| e) Különleges beépítésre szánt területek: | jele: K    |
- (3) Beépítésre nem szánt területek:
- |  |           |
|--|-----------|
| a) Közlekedési- és közműelhelyezési-, hírközlési terület |           |
| aa) Közúti közlekedési terület                           | jele: KÖ  |
| ab) Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület              | jele: KÖk |
| b) Zöldterület : Közkert                                 | jele: Zkk |
| c) Erdőterület:  |           |
| ca) Védelmi erdőterület                                  | jele: Ev  |
| cb) Gazdasági erdőterület                                | jele: Eg  |
| cc) Közjóléti erdőterület                                | jele: Ek  |
| d) Mezőgazdasági terület:                                |           |
| da) Kertes mezőgazdasági terület                         | jele: Mk  |
| db) Általános mezőgazdasági terület                      | jele: Má  |
| e) Vízgazdálkodási terület                               | jele: V   |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület               | jele: Kb  |

## II. Fejezet Általános előírások

### 4. Telekalakítás

#### 4.§

(1)<sup>4</sup>

(2) Telekalakítás során nyúlványos (nyeles) telek nem létesíthető.

<sup>3</sup>(3) Szabályozási vonal és övezeti határ mentén telek akkor is kialakítható, ha a létrejött telek(ek) az adott övezeti szabályoknak nem felel(nek) meg.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>3</sup> Kiegészítve a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

## **5. Járművek elhelyezése**

### **5.§**

(1) Terepszint alatti gépjármű várakozó hely (parkoló) vagy gépjármű tároló belterületi erdőterületen nem létesíthető.

(2)<sup>4</sup>

## **6. Kerítés létesítésének általános szabályai**

### **6.§**

(1) Telek közterületi vonalán legfeljebb 1,80 méter, más telekhatárvonalon legfeljebb 2 méter magas kerítés létesíthető.

(2) Közterület felőli telekoldalon, Lk jelű övezetek kivételével, tömör kerítés nem létesíthető, a telken belüli kerítés magassága maximum 1,50 méter lehet.

(3) Ahol szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, ott a kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

<sup>2</sup>(4) A Vi-AK/14 jelű építési övezetben, kerítés létesítése TILOS, kivéve: közterület, közút és magánút telekhatárvonalán. Az építési övezeten belüli telekhatárokon csak maximum 1,50 méter magas zöld sövény létesíthető.

## **III. Fejezet**

### **Beépítésre szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása**

## **7. Általános előírások**

### **7.§**

(1) Az építési övezetek területén építmények a szabályozási előírások és az övezeti táblázat együttes alkalmazásával helyezhetők el.

<sup>7</sup>(2) Az építési övezetek területén meglévő épület átalakítása és új épület építése esetén a közterület felőli homlokzatmagasság, valamint oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített oldalhatár homlokzatmagassága az építési övezetre előírt épületmagasságot csak 10%-nál nagyobb lejtős terepen, és legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg, de a homlokzatmagasság ebben az esetben sem lehet nagyobb az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési magasságnál.

(3) Az építési övezetre megengedett legmagasabb szintterület sűrűségi érték építési telkenként kötelező.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>2</sup> Kiegészítve a 7/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. március 12-től.

<sup>7</sup> Módosítva a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

- (4) Az építési övezetben, a beültetési kötelezettség (cserje- és lombkoronaszint) területén 30 m<sup>2</sup>-ként egy nagy lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó előírások K (kialakult) megjelölésénél az övezeti tömbön belül kialakult állapotot kell figyelembe venni az illeszkedési szabályok figyelembe vételével.
- (6) Az övezetekre előírt beépítési módtól eltérni kialakult állapot esetén lehetséges, az illeszkedési szabályok alkalmazásával.
- (7) Állattartó építmények elhelyezése e rendelet 1.§ (2) bekezdés e) pontja szerinti 5. melléklet alapján lehet.
- (8) Valamennyi építési övezetben a kialakult telkek - méretüket tekintve - beépíthetők.

## **8. Lakóterület**

### **8.§**

- (1) A város területén a lakóterület lehet:
- a) kisvárosias lakóterület,
  - b) kertvárosias lakóterület,
  - c) falusias lakóterület.
- (2) A területen az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK-ban foglaltakat kell megtartani.

## **9. Lk jelű Kisvárosias lakóterület**

### **9.§**

- <sup>4</sup>(1) A területen egy vagy több épületben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 23.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) A területen az alábbi építményeket nem lehet elhelyezni:
- a) melléképítmények:
    - aa) állat ól, állatkifutó,
    - ab) trágyatároló,
    - ac) siló,
    - ad) terepszint feletti folyadék- és gáztároló,
  - b) huzamos tartózkodás céljára szolgáló mobil-ház, lakókocsi, sátor.
- (3) A területen lévő összes építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani, amennyiben a telekhatártól mért 50 méteren belül a közmű biztosított. Egyéb esetekben részleges közművesítettséget kell biztosítani.

---

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

(4) A kisvárosias lakóterületek beépítettségük és karakterben megnyilvánuló különbségük, esetenként szerepkörük alapján az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) Helyi, egyedi jellemzőket hordozó, történeti értéket képviselő, nőtt város jellegű beépítés:
  - aa) Lk-H1/ jelű építési övezet – hagyományos polgári jelleg,
  - ab) Lk-H2/ jelű építési övezet – lineáris kistelkes jelleg,
  - ac) Lk-H3/ jelű építési övezet – halmazos kistelkes jelleg,
  - ad) Lk-H4/ jelű építési övezet – hegyalja jelleg.
- b) Kialakult, egységes méret- és tömegrenddel rendelkező, egyidejű beépítést, megvalósulást tükröző beépítés:
  - ba) Lk-A1K/ jelű építési övezet – jellemzően földszintes, egy-két lakásos beépítés,
  - bb) Lk-A2K/ jelű építési övezet – jellemzően többszintes, többlakásos beépítés.
- c) Tervezett, általános jellegű beépítés:
  - ca) Lk-A1/ jelű építési övezet – jellemzően földszintes, egy-két lakásos beépítés,
  - cb) Lk-A2/ jelű építési övezet – jellemzően többszintes, többlakásos beépítés.
- d) Tömbösített jellegű, a szabad felületek tekintetében jellemzően közös használati egységet alkotó lakóépületek csoportja:
  - da) Lk-T1/ jelű építési övezet – jellemzően tömbtelken álló úszótelkes, sávház jellegű épületek kialakult együttese,
  - db) Lk-T2/ jelű építési övezet – jellemzően keretes jellegű beépítés,
  - dc) Lk-T3/ jelű építési övezet – jellemzően változó homlokzati magasságú és telekméretű, halmazszerű kialakítású, esetenként közös használatú területekkel is rendelkező lakótömbök.

<sup>7</sup>(5) Kisvárosias lakóterületen a kialakítható lakásszám a beépítési százalékból számított legnagyobb alapterület és a legnagyobb épületmagasság 3 m-rel osztásának szorzatából adódó legnagyobb bruttó szinterület 120 m<sup>2</sup>-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet, de legalább 1. Képlete:

$$\frac{(\text{telekterület} \times \text{max. beépítési százalék})}{120 \text{ m}^2} / (\text{legnagyobb épületmagasság}/3 \text{ m}) = \text{lakásszám}$$

## **10. Lk-H jelű építési övezetek**

### **10.§**

(1) Az Lk-H1/ jelű építési övezet egyedi előírásai:

- a) Az építési övezetben kereskedelmi-, szolgáltató-, szállás-, igazgatási- és iroda rendeltetés csak lakó rendeltetéssel együttesen helyezhető el.

---

<sup>7</sup> Kiegészítve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

- <sup>4</sup>b) A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók. Kivételt képeznek azok a telkek, melyek a szabályozási tervlapon telekrendezési kötelezettséggel jelöltek. A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg. A közterületi megközelítéssel nem rendelkező telkek a megközelíthetőség biztosítása érdekében oszthatók meg.
- c) A telek közterületi határvonala építési vonal.
- d) Meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése esetén a kialakult beépítési mód és előkert megtartható.
- e) Oldalszárnyaknál a szomszéd ingatlannal közös telekhatártól mért távolság legalább 3 méter.
- <sup>4</sup>f) A K jellel jelölt övezetekben az épületek zárt sorú módon helyezhetők el.
- g) A közterület felé néző homlokzat feletti tetőgerincet az utcával párhuzamosan kell kialakítani.
- (2) Az Lk-H2/ jelű építési övezet egyedi előírásai:
- a) Az építési övezetben kereskedelmi-, szolgáltató-, szállás-, igazgatási- és iroda rendeltetés csak lakó rendeltetéssel együttesen helyezhető el.
- b) A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg.
- <sup>4</sup>c) A K jellel jelölt övezetekben az épületek zárt sorú módon helyezhetők el.
- d) A telek közterületi határvonala építési vonal.
- e) Az övezetekben az alábbi, egyedi előírásokat kell megtartani:
- ea) Lk-H2/1 és Lk-H2/2 (Tuskevár utca, Sánc utca, Erdő utca): az épületek utcai homlokzatát oromfalasan kell kialakítani, a hátsókeret 0 méter, az oldalkert minimális szélessége 3 méter, az épületek maximális szélessége 6 méter, a tető hajlásszöge 35-42 fok között lehet, ahol a telek szélessége eléri a 18 métert ott utcafronton két különálló tömegben épület építhető.
- eb) Lk-H2/3 (Kiss János utca): az utcai homlokzat tetőgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani, a hátsókeret 0 méter, az oldalkert minimális szélessége 3 méter.
- ec) Lk-H2/4 (Dózsa György utca): az oldalkert minimális szélessége 4 méter.
- (3) Az Lk-H3/ jelű építési övezet egyedi előírásai:
- <sup>4</sup>a) A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók. Kivételt képeznek azok a telkek, melyek a szabályozási tervlapon telekrendezési kötelezettséggel jelöltek. A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg. A közterületi

---

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.



megközelítéssel nem rendelkező telkek a megközelíthetőség biztosítása érdekében oszthatók meg.

b) A telek közterületi határvonala építési vonal.

c) Az oldalkert minimális szélessége 3 méter.

<sup>4</sup>(4) Az Lk-H4/ jelű építési övezet egyedi előírásai:

A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók. Kivételt képeznek azok a telkek, melyek a szabályozási tervlapon telekrendezési kötelezettséggel jelöltek. A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg. A közterületi megközelítéssel nem rendelkező telkek a megközelíthetőség biztosítása érdekében oszthatók meg.

## **11. Lk-A1K jelű és Lk-A2K jelű építési övezetek**

### **11.§**

Az Lk-A1K/ jelű és Lk-A2K/ jelű építési övezet egyedi előírásai:

a) Az előírt mértéket jelenleg is meghaladó magasságú épület átépítése esetén, az épületek homlokzati magassága a kialakult mértékig megtarthatók.

b) Zárt sorú beépítési mód esetén az utcai tetőgerincet az utca vonalával párhuzamosan kell kialakítani.

<sup>9</sup>c) Az Lk-A2K/5 jelű építési övezetben egy telken belül legfeljebb 10 db különálló épület építhető, épületenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel.

## **12. Lk-A jelű építési övezetek**

### **12.§**

Az Lk-A/1 jelű és az Lk-A/2 jelű építési övezetekben egyedi előírás nincs.

## **13. Lk-T jelű építési övezetek**

### **13.§**

Az Lk-T jelű építési övezet egyedi előírásai:

a) Az építési övezetekben közösségi szórakoztató-, szállás-, igazgatási-, iroda- és sport rendeltetést elhelyezni nem lehet.

<sup>3</sup>b)

---

<sup>9</sup> Módosítva a 36/2020. (XII. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2020. december 2-től.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezve a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

- c) Az Lk-T3/ jelű építési övezetben a hátsókert legkisebb mérete 0 méter.

#### 14. Lke jelű Kertvárosias lakóterület

##### 14.§

(1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A területen az alábbi rendeltetésű építményeket nem lehet elhelyezni:

- a) kulturális,
- b) melléképítmények közül:
  - ba) állat ól, állatkifutó,
  - bb) trágyatároló,
  - bc) siló,
  - bd) terepszint feletti folyadék-, és gáztároló,
- c) huzamos tartózkodás céljára szolgáló lakókocsi, sátor.

(1) A területen lévő összes építési övezetben jelentős átépítés vagy új építés esetén részleges közművesítettséget kell biztosítani.

(1) A kertvárosias területfelhasználási egység beépítettsége és építészeti karakterbeli különbsége alapján az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Kialakult, egységes méret- és tömegrend:
  - aa) Lke-A1K/ jelű építési övezet – jellemzően földszintes, egy-két lakásos beépítés,
  - ab) Lke-A2K/ jelű építési övezet – jellemzően többszintes, többlakásos beépítés.
- b) Tervezett, általános jelleg:

Lke-A1/ jelű építési övezet – Általános, laza, földszintes (tetőtér) beépítési jelleg.
- c) Az átlagosnál lazább beépítettség, nagyobb telekterület-méretű, villaszerű beépítés:
  - ca) Lke-Z1/ jelű építési övezet – lankás domboldalok homogén jellegű beépítése,
  - cb) Lke-Z2/ jelű építési övezet – jellemzően hegyre felkúszó, szigorú korlátozással megosztható, kialakult telekjelleggel.

#### 15. Lke-A1K jelű és Lke-A2K jelű építési övezetek

##### 15.§

Az Lke-A1K/ jelű és Lke-A2K/ jelű építési övezetek egyedi előírásai:

- a) A kialakult ikres beépítési módot meg kell tartani, az ikerház teljes bontása után az építési övezeti előírások szerinti beépítési módot kell alkalmazni.
- b) Zártsorú beépítési mód esetén:
  - ba) Oldalszárnyaknál a szomszéd ingatlannal közös telekhatártól mért távolság legalább 4 méter.

- bb) A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani.
- <sup>7</sup>c) Az övezetekben az alábbi lakásszámok építhetők:
  - ca) 900 m<sup>2</sup> teleknagyságig egy épületben legfeljebb két lakás,
  - cb) 900-1800 m<sup>2</sup> teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három lakás, épületenként legfeljebb két lakással,
  - cc) 1800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen négy lakás, épületenként legfeljebb két lakással.

## 16. Lke-A1 jelű építési övezetek

### 16.§

Az Lke-A1/ jelű építési övezetek egyedi előírásai:

- a) Ahol a 2. melléklet (beépítési táblázat) a telekalakítás szabályainál telekcsoport újraosztást ír elő (TCST), ott az övezet tömbjében lévő összes telekre - függetlenül a megvalósítás ütemezésétől – a telekalakítási tervet a teljes területre egy időben, egységesen kell elkészíteni és engedélyezni.
- <sup>7</sup>b) Az övezetekben az alábbi lakásszámok építhetők:
  - ba) 900 m<sup>2</sup> teleknagyságig egy épületben legfeljebb két lakás,
  - bb) 900-1800 m<sup>2</sup> teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három lakás, épületenként legfeljebb két lakással,
  - bc) 1800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen négy lakás, épületenként legfeljebb két lakással.

## 17. Lke-Z1 jelű építési övezetek

### 17.§

<sup>1 4</sup>Az Lke-Z1/ jelű építési övezetek egyedi előírásai:

- a) Egy telken, mérettől függetlenül, legfeljebb két lakás építhető egy épületben.
- b) Amennyiben az építési övezetben a telek mérete nem haladja meg a beépítési táblázat legkisebb telekterület méretét, a beépítettség az adott telekterület maximum 15%-a lehet.
- c) Amennyiben az építési övezetben a telek mérete nagyobb a beépítési táblázat legkisebb telekterület méreténél, a beépítettség számításánál a legkisebb telekterület feletti részt 5%-os beépítettséggel kell figyelembe venni.

---

<sup>7</sup> Kiegészítve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

<sup>7</sup> Módosítva a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

<sup>1</sup> Módosítva a 15/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2015. július 11-től.

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

## 18. Lke-Z2 jelű építési övezetek

### 18.§

<sup>1 4</sup> Az Lke-Z2/ jelű építési övezetek egyedi előírásai:

- a) Egy telken, mérettől függetlenül, legfeljebb két lakás építhető egy épületben.
- b) Amennyiben az építési övezetben a telek mérete nem haladja meg a beépítési táblázat legkisebb telekterület méretét, a beépítettség az adott telekterület maximum 15%-a lehet.
- c) Amennyiben az építési övezetben a telek mérete nagyobb a beépítési táblázat legkisebb telekterület méreténél, a beépítettség számításánál a legkisebb telekterület feletti részt 5%-os beépítettséggel kell figyelembe venni.

## 19. Lf jelű Falusias lakóterület

### 19.§

(1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A területen az alábbi építményeket nem lehet elhelyezni:

- a) melléképítmények közül:
  - aa) siló,
  - ab) felszín feletti folyadék- és gáztároló,
- b) huzamos tartózkodás céljára szolgáló lakókocsi, sátor.

(3) A területen lévő összes építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén részleges közművesítettséget kell biztosítani.

(4) Az Lf jelű területfelhasználási egység beépítettsége és karakterbeli különbsége alapján az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Kialakult, egységes méret- és tömegrend: Lf-A1K/ jelű építési övezet – jellemzően földszintes, egy lakásos beépítés.
- b) Tervezett, általános jelleg: Lf-A1/ jelű építési övezet – Általános, laza, földszintes (tetőtér) beépítési jelleg.

<sup>7</sup>(5) Az övezetekben az alábbi lakásszámok építhetők:

- a) 900 m<sup>2</sup> teleknagyságig egy épületben legfeljebb két lakás,
- b) 900-1800 m<sup>2</sup> teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három lakás, épületenként legfeljebb két lakással,

---

<sup>1</sup> Módosítva a 15/2015. (VII. 3.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2015. július 13-tól.

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>7</sup> Kiegészítve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

- c) 1800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen négy lakás, épületenként legfeljebb két lakással.

## **20. Lf-A1K jelű és Lf-A1 jelű építési övezetek**

### **20.§**

(1) Az építési övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú, technológiához kötött mező- és erdőgazdaságú építmény is elhelyezhető legfeljebb 7,50 méterig, amennyiben az nem utcaképet formáló épületként valósul meg.

(2) Zárt sorú beépítési mód esetén:

- a) Oldalszárnyaknál a szomszéd ingatlannal közös telekhatártól mért távolság legalább 4 méter.
- b) A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani.

## **21. Településközpont terület**

### **21.§**

(1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A területen az alábbi építményeket nem lehet elhelyezni:

- a) fóliasátor és üvegház,
- b) melléképítmények közül:
  - ba) állatól, állatkifutó,
  - bb) trágyatároló,
  - bc) siló,
  - bd) terepszint feletti folyadék-, és gáztároló,
- c) huzamos tartózkodás céljára szolgáló mobil-ház, lakókocsi, sátor.

(3) A településközpont terület rendeltetésük szerint az alapján az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Vt-1/ jelű építési övezet – az OTÉK által felsorolt rendeltetések mellett, elsősorban kisebb tömegeket vonzó kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetések övezete.
- b) Vt-2/ jelű építési övezet - az OTÉK által felsorolt rendeltetések mellett, elsősorban nagyobb tömegeket vonzó kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetések övezete,
- c) Vt-3/ jelű építési övezet - az OTÉK által felsorolt rendeltetések mellett, elsősorban nagyobb tömegeket vonzó kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetések övezete,
- d) Vt-4/ jelű építési övezet - az OTÉK által felsorolt rendeltetések mellett, elsősorban nagyobb tömegeket vonzó közlekedési-igazgatási rendeltetések övezete.

(4) Az építési övezetekben a közterület felé eső épület homlokzatának magassága legalább 3 méter, de legfeljebb a maximális épületmagasság mértéke lehet.

(5) Amennyiben a kialakult beépítettség az előírt mértéket meghaladja, a minimális zöldfelületnek a beépítetlen terület 30%-nak kell lennie az építési övezeti előírásoktól függetlenül, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban foglalt rendelkezésnél.

(6) A területen lévő összes építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani, amennyiben a telekhatártól mért 100 méteren belül a közmű biztosított. Egyéb esetekben részleges közművesítettséget kell biztosítani.

<sup>7</sup>(7) Településközponti vegyes területen a kialakítható lakásszám a beépítési százalékból számított legnagyobb alapterület és a legnagyobb épületmagasság 3 m-rel osztásának szorzatából adódó legnagyobb bruttó szintterület 120 m<sup>2</sup>-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet, de legalább 1. Képlete:

$$\frac{(\text{telekterület} \times \text{max. beépítési százalék}) / (\text{legnagyobb épületmagasság} / 3 \text{ m})}{120 \text{ m}^2} = \text{lakásszám}$$

## **22. Vt-1 jelű, Vt-2 jelű építési övezetek**

### **22.§**

A Vt-1/; Vt-2/ jelű építési övezet külön előírásai:

- a) A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók, kivételt képeznek azok a telkek, melyekről megállapítható, hogy egy házsámhoz több helyrajzi szám tartozik. A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg.
- b) A telek közterületi határvonala építési vonal.
- c) Meglévő épület felújítása, átalakítása, bővítése esetén a kialakult beépítési mód és előkert megtartható.
- d) Oldalszárnyaknál a szomszéd ingatlannal közös telekhatártól mért távolság legalább 3 méter.
- e) A közterület felé néző homlokzat feletti tetőgerincet az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

## **23. Vt-3 jelű építési övezetek**

### **23.§**

A Vt-3/ jelű építési övezetekben nincs egyedi előírás.

## **24. Vt-4 jelű építési övezetek**

---

<sup>7</sup> Kiegészítve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

**24.§**

A Vt-4/ jelű építési övezetekben nincs egyedi előírás.

**25. Intézmény terület**

**25.§**

(1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A területen az alábbi építményeket nem lehet elhelyezni:

a) fóliasátor és üvegház,

b) melléképítmények közül:

ba) állat ól, állatkifutó,

bb) trágyatároló,

bc) siló,

bd) terepszint feletti folyadék-, és gáztároló,

c) huzamos tartózkodás céljára szolgáló mobil-ház, lakókocsi, sátor.

(3) A területen lévő összes építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani, amennyiben a telekhatártól mért 100 méteren belül a közmű biztosított. Egyéb esetekben részleges közművesítettséget kell biztosítani.

(4) Az intézmény terület rendeltetésük szerint az alapján az alábbi építési övezetekre tagozódik:

a) Vi-A/ jelű építési övezet – általános intézmény terület,

b) Vi-AK/ jelű építési övezet – általános, kialakult intézmény terület,

c) Vi-E/ jelű építési övezet – elsődlegesen hitéleti rendeltetés elhelyezésére szolgáló intézmény terület.

**26. Vi-A jelű építési övezetek**

**26.§**

A Vi-A/ jelű építési övezet külön előírásai: A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

**27. Vi-AK jelű építési övezetek**

**27.§**

A Vi-AK/ jelű építési övezet külön előírásai:

a) Az építési övezetben csak a kialakult alaprendeltetéshez kapcsolódó egyéb rendeltetések helyezhetők el.

- b) Az építési övezetben az alaprendeltetés megszűnése után elhelyezhető az intézmény területen megengedett minden rendeltetés, valamint lakások is, ott ahol az egyéb övezeti előírások azt nem tiltják.
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető, ott ahol az egyéb övezeti előírások azt nem tiltják.
- d) Zártosorú beépítésnél, oldalszárnyaknál a szomszéd ingatlannal közös telekhatártól mért távolság legalább 3 méter.
- e) A Vi-AK/1 és 6-12 jelű építési övezetben a kialakult telek tovább nem osztható.
- f) A Vi-AK/10 jelű építési övezetben a telek közterületi határvonala építési vonal. A közterület felé néző homlokzat feletti tetőgerincet az utcával párhuzamosan kell kialakítani. Az övezetben tömbön belüli rendeltetés számára parkoló terület kialakítható.
- g) A Vi-AK/1 és 11-12 jelű építési övezetben a kialakult épületmagasság és az épület utcai homlokzatának magassága nem változtatható.
- h) A Vi-AK/11 építési övezetben lakás nem építhető.

### **28. Vi-E jelű építési övezetek**

#### **28.§**

A Vi-E/ jelű építési övezet külön előírásai:

- a) Az építési övezetben csak az alaprendeltetéshez kapcsolódó egyéb rendeltetések helyezhetők el.
- b) <sup>1</sup>
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

### **29. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

#### **29.§**

A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

### **30. Gksz jelű építési övezetek**

#### **30.§**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület rendeltetésük szerint az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Gksz-K/ jelű építési övezet – kialakult gazdasági területek,
- b) Gksz-A/ jelű építési övezet – tervezett gazdasági területek.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezve a 15/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2015. július 11-től.



(2) Az építési övezetekben a közterület felé eső épület homlokzatának magassága legalább 3 méter, de legfeljebb a maximális épületmagasság mértéke lehet.

(3) Az építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani, mennyiben a közmű a telekhatártól mérten 500 m-en belül biztosított. Egyéb esetekben részleges közművesítettséget kell biztosítani.

### **31. Ipari terület**

#### **31.§**

(1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A város területén az ipari terület egyéb gazdasági ipari területre tagozódik, jele: Gip.

### **32. Gip jelű építési övezetek**

#### **32.§**

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület, rendeltetésük szerint az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Gip-K/ jelű építési övezet – kialakult egyéb ipari területek,
- b) Gip-A/ jelű építési övezet – tervezett egyéb ipari területek,
- c) Gip-Mg/ jelű építési övezet – jellemzően mezőgazdasághoz kapcsolódó egyéb ipari gazdasági területek.

(2) Az építési övezetben jelentős átépítés, vagy építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani.

### **33. Üdülőházas terület**

#### **33.§**

A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

### **34. Üü jelű építési övezetek**

#### **34.§**

(1) Az üdülőházas terület a beépítettség mértéke és beépítés jellege szerint az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Üü-K/ jelű építési övezet: általános, kialakult jelleg,
- b) Üü-A1/ jelű építési övezet: tervezett jelleg.

(2) Az építési övezetben jelentős átépítés vagy új építés esetén legalább részleges közművesítettséget kell biztosítani.

### 35. Hétfégi házas terület

#### 35.§

- (1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) A terület rendeltetését szolgáló, és azzal összhangban lévő kereskedelmi-, szolgáltatás-, szállás-, nevelési-, oktatási-, és sport építmények elhelyezhetők.

### 36. Üh jelű építési övezetek

#### 36.§

- (1) A hétfégi házas üdülőterület a beépítettség mértéke és beépítés jellege szerint az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) Üh-K/ jelű építési övezet: általános, kialakult jelleg,
  - b) Üh-Z1/ jelű építési övezet: jellemzően hegyre felkúszó, szigorú korlátozással megszatható kialakult telekjelleggel.
- (2) Az építési övezetekben a közterület felé eső épület homlokzatának magassága legalább 3 méter, de legfeljebb a maximális épületmagasság mértéke lehet.
- (3) Az építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani, amennyiben a telekhatártól mérten 100 méteren belül a közmű biztosított. Egyé esetekben részleges közművesítettséget kell biztosítani.

### 37. Különleges terület

#### 37.§

- (1) Különleges terület, amely szerepköre, rendeltetése, sajátos beépítési jellemzője szerint az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) K-Z/ – növénykert (kertészet, arborétum) területe,
  - b) K-B/ – nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,
  - c) K-H/ – hulladékkezelő, hulladéklerakó területe,
  - d) K-Sz/ – nagy kiterjedésű szabadidős és sportolási célú terület,
  - e) K-T/ – temető területe.
- (2) Különleges terület, amely az OTÉK által felsorolt különleges terület egyikébe sem sorolható, szerepköre, rendeltetése, sajátos beépítési jellemzője szerint az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) K-V/ – vendégváró terület,
  - b) K-K/ – közműterület,
  - c) K-Vt/ – védett területen lévő, kialakult, turisztikai, természetvédelmi célokat szolgáló terület,
  - d) K-Kr/ – krematórium terület,

e) K-Ktc/ - kerékpáros turisztikai központ terület,

f) K-G/ - gépjármű tárolási (garázs) terület.

(3) A területen az alábbi építményeket nem lehet elhelyezni:

a) fóliasátor és üvegház,

b) melléképítmények:

ba) állat ól, állatkifutó,

bb) trágyatároló,

bc) siló,

bd) felszín feletti folyadék- és gáztároló,

c) huzamos tartózkodás céljára szolgáló mobil-ház, lakókocsi, sátor, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(4) A területen lévő összes építési övezetben jelentős átépítés, vagy új építés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani, amennyiben a telekhatártól mért 100 méteren belül a közmű biztosított. Egyéb esetekben részleges közművesítettséget kell biztosítani.

### **38. K-Z jelű építési övezet**

#### **38.§**

(1) Növénykert (kertészet, arborétum), valamint a terület fenntartását biztosít épületek és építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

### **39. K-B jelű építési övezet**

#### **39.§**

(1) Az építési övezetben csak a téglagyártási agyag bányászatához szükséges bányászati rendeletetetésű építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben építményt elhelyezni az ágazati jogszabályok betartása mellett lehet.

### **40. K-H építési övezet**

#### **40.§**

<sup>6</sup>Az építési övezetben csak a hulladékgazdálkodással, ártalmatlanítással kapcsolatos, és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények, valamint az OTÉK szerint valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető építmények létesíthetők.

---

<sup>6</sup> Módosítva a 28/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. december 23-tól.

#### 41. K-Sz jelű építési övezet

##### 41.§

<sup>4</sup>(1) Az építési övezetben szabadidő, sport, strand, kemping, valamint a felsorolt rendeltetésekhez tartozó, azok rendeltetésszerű használatát biztosító kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, nevelési, oktatási rendeltetés valamint a terület fenntartását biztosít épületek és építmények helyezhetők el.

(2) Huzamos tartózkodás céljára szolgáló mobil-ház, lakókocsi, sátor elhelyezhető.

(3) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás elhelyezhető.

(4) A K-Sz/3 jelű övezetben a működést biztosító (sífelvonó) építmények épületmagassága maximum 10 méter.

#### 42. K-T jelű építési övezet

##### 42.§

(1) Az építési övezetben csak a temető rendeltetéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

(3) K-T/2 jelű építési övezet tartalék terület. A meglévő rendeltetések a tartalékterület felhasználásáig fenntarthatók.

<sup>10</sup>(4) A K-T/3 övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság általánosan 4,5 m az alábbiak kivételével:

a) ravatalozó rendeltetésű épület(ek) épületmagassága 6,0 m,

b) vertikális építmények - harangláb, kereszt stb. - épületmagassága 12,0 m.

<sup>10</sup>(5) A K-T/3 övezetben, a Lóránt Gyula utcai oldalon lévő kerítés mellett háromszintes növényállomány telepítése szükséges.

#### 43. K-V jelű építési övezet

##### 43.§

(1) Az építési övezetben idegenforgalmat szolgáló, helyi sajátosságokat tükröző, szállás-, szolgáltató-, kereskedelmi-, egészségügyi-, nevelési- és sport rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésekhez közvetlenül kapcsolódó, termelési célú gazdasági tevékenységet szolgáló épületek kiegészítő jelleggel elhelyezhetők.

(3) Önálló lakóépületek csak a telkek legfeljebb 10%-os beépítettségig helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építmény önállóan is kialakítható.

(5) Az építési övezetben a kialakult telkek mélységükben tovább nem oszthatók.

---

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>10</sup> Kiegészítve a 22/2021. (X. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2021. október 2-től.

<sup>10</sup> Kiegészítve a 22/2021. (X. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2021. október 2-től.

**44. K-K jelű építési övezet**

**44.§**

- (2) Telekigényes közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló terület.  
(3) Az építési övezetben a közmű építmények és a közvetlenül hozzákapcsolódó építményeken kívül más rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

**45. K-Vt jelű építési övezet**

**45.§**

- (1) Az építési övezetben sportolási-, nevelési- és terület fenntartását biztosító építmények helyezhetők el.  
(2) A kialakult telkek tovább nem oszthatók.  
(3) Nem beépült telkek legfeljebb 5%-os beépítettséggel építhető be.

**46. K-Kr jelű építési övezet**

**46.§**

Az építési övezetben csak krematórium és az azt kiszolgáló hitéleti és kegyeleti rendeltetésű építmények létesíthetők.

**47. K-Ktc jelű építési övezet**

**47.§**

- (1) Az építési övezetben szállás jellegű-, kereskedelmi-, szolgáltató-, közösségi szórakoztató- és sportépítmények, a fő rendeltetésekhez kapcsolódó nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű építmények létesíthetők.  
(2) Az építési övezetekben csak a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

**48. K-G jelű építési övezet**

**48.§**

Az építési övezetben csak gépjárműtárolást biztosító (garázs) építmények helyezhetők el.

**IV. Fejezet**

**Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek építési övezeti tagolása**

**49. Építmények elhelyezése közterületen**

**49.§**

- (1) A város közterületein elhelyezhető:

- a) hirdető (reklám) berendezés,
- b) közlekedéssel kapcsolatos létesítmények, építmények,
- c) közterületekhez tartozó környezetvédelmi berendezések,
- d) közművek, hírközlés, vízvezető rendszer elemei,
- e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- f) szobor, díszkút, egyéb köztéri képzőművészeti alkotás, szagrális emlék,
- g) távbeszélőfülke,
- h) utcabútor,
- i) zászlótartórúd,
- j) a zöldterület szabályozási előírása szerinti építmények.

(2) A közterületeket csak a használat érdekében szükséges burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

(3) Hulladékgyűjtő szigetet a településkép zavarása nélkül, növényzettel, palánkkal takarva, vagy földalatti tárolóban elhelyezve lehet kialakítani.

## **50. Közlekedési és közműterület**

### **50.§**

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

(2) A területen csak az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(3) Az övezetekben építésnél az összes közmű elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell.

(4) Új út, szakaszos megvalósítása esetén, a zsákutca végén 30×30 méter gépjárműfordulót kell ideiglenesen kialakítani.

(5) A közlekedési területek fásítása érdekében közműmentes sávokat kell biztosítani:

- a) gázközmű vezetéktől 2 méter telepítési távolsággal,
- b) egyéb vonalas közművezetéktől 1 méter telepítési távolsággal,
- c) légvezeték alatt alacsony növésű fák (4 – 6 méter lombkorona) telepítése.

(6) A közlekedési és közmű területek szerepkörük alapján, az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Kö-01 főút,
- b) Kö-02 országos mellékút,
- c) Kö-03 helyi gyűjtőút,
- d) Kö-04 kiszolgáló út (lakóút, mezőgazdasági út),
- e) Kö-05 kerékpárút,
- f) Kö-06 gyalogút,
- g) Kö-07 gépjármű várakozó hely (parkoló),
- h) Kö-08 csillapított forgalmú lakóút,
- i) Kök-01 vasúti közlekedési terület.

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

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÖSZEG**

	A	B	C	D
1	út megnevezés	út kategória	forgalmi sáv	építési terület (szabályozási szélesség)
2	<b>M87 gyorsforgalmi út Szombathely-Kőszeg- Ólmod térsége</b>			
3	Tervezett M87 gyorsforgalmi út	K.I.-K.II.	2x2	60m
4	<b>87 számú Kám – Szombathely – Kőszeg II.r.főút</b>			
5	87 számú országos főút	K.IV.A.	2x1	30 – 40m
6	87 számú országos főút (Szombathely, Lékai utca)	B.IV.b.	2x1	22 – 40m
7	<b>8627 jelű Fertőszentmiklós – Lövő - Kőszeg összekötő út</b>			
8	8627 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	22 – 30m
9	8627 jelű országos mellékút	B.V.c.	2x1	22m
10	<b>8636 jelű Acsád – Kőszeg összekötő út</b>			
11	8636 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	22 – 30m
12	8636 jelű országos mellékút (Kőszegfalvi utca)	B.V.c.	2x1	15 – 22m
13	<b>8719 jelű Kőszeg-Kőszegszerdahely összekötő út</b>			
14	8719 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	22 – 30m
15	Tervezett 8719 jelű ök. út - déli elkerülő	K.V.A.	2x1	22 – 30m
16	8719 jelű országos mellékút (Rákóczi, Rohonczi utca)	B.V.c.	2x1	15 – 22m
17	<b>86329 jelű Kőszeg vasútállomáshoz vezető út</b>			
18	86329 jelű országos mellékút	B.V.c.	2x1	16m
19	<b>Városi II. rendű főútvonal</b>			
20	Kőszeg-Ólmod összekötő út (meglévő nyomvonal felhasználásával)	K.V.A.	2x1	22 – 30m
21	<b>Gyűjtő utak – meglévő, megtartandó</b>			
22	Rákóczi F. u. - Munkácsy M. u. – Kossuth L. u. – Fő tér – Várkör – Pék u. – Árpád tér – Sziget u. – Meskó u. – Kethelyi u. és a Pék u. – Várkör – Ady E. u. – Rákóczi F. u.	B.V.c.	2x1	kialakult
23	Bajcsy Zs. E. u. – Dózsa Gy. u.	B.V.c.	2x1	min. 16m
24	Liszt F. u. - Petőfi tér - Kórház utca	B.V.c.	2x1	min. 20m
25	Petőfi tér	B.V.c.	2x1	min. 14m
26	Velemi út - Rohonczi út	B.V.c.	2x1	kialakult min. 16m
27	Temető u.	B.V.c.	2x1	16 - 22m
28	Panoráma út	B.V.c.	2x1	12m
29	Királyvölgy út - Hunyadi u.	B.V.c.	2x1	20m 12 – 14m

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÖSZEG**

30	Szabóhegyi út	B.V.c.	2x1	12m
31	8627 jelű országos mellékút 87-8719 jelű önkormányzati út között tervezett átkötés	B.V.c.	2x1	16m
32	Velembe vezető településközi út	B.V.c.	2x1	kialakult
33	<b>Gyűjtő utak – tervezett</b>			
34	Keleti gyűjtőút: a 87 számú főúttal közel párhuzamosan, annak keleti oldalán húzódik:	B.V.c.	2x1	18 – 22m
35	A keleti gyűjtőút és a 87 számú főút közötti összekötések, új biztosított vasúti átjáróval	B.V.c.	2x1	18 – 22m
36	A keleti gyűjtőút és vasút között (0121/7 hrsz), meglévő átjáró megszüntetésével	B.V.c.	2x1	15m
37	Kőszeg - Répcekehely / Mannersdorf településközi út (régí nyomvonalon)	K.V.A. B.V.c.	2x1 2x1	22m 12m
38	Temető u. és a 8719 jelű önkormányzati út közötti nyomvonal „Hegyaljai körút”	B.V.c.	2x1	18 – 20m
39	Lukácsházi tározó felé vezető út	B.V.c.	2x1	18m
40	Rohonczi út déli szakasza	B.V.c.	2x1	22m
41	Károlyi Mihály u. –SOS falu – Rohonczi út – Rákóczi utca – Pogányi út „Városi körút”	B.V.c.	2x2	16 - 18m
42	Déli ipari parkot feltáró út	B.V.c.	2x1	16 - 20m
43	<b>Lakóutcák</b>			
44	A városközpont kialakult szabályozási szélességű lakóutcái magtartandók. A tervezett lakóutcák szabályozási szélessége általában 12-16m, de legalább 8m, amennyiben a kialakult helyzet indokolja és közérdeket nem sért.	B.VI.d.	2x1	8 - 16m
45	<b>Kerékpáros nyomvonalak</b>			
46	Kőszeg-Kőszegfalva kerékpárút	B.IX.	-	4m
47	Belváros forgalmi útjai mellett kerékpárút	B.IX.	-	4m
48	Rőtfaalva- Nemezyár (volt	B.IX.	-	4m



	vasúti nyomvonal)		
--	-------------------	--	--

<sup>1</sup>(8) A város területén kialakítandó új gépjármű közlekedésre alkalmas közterület építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége, amennyiben a kialakult helyzet indokolja, és közérdeket nem sért – egyéb szabályozás hiányában – 8 méter.

(9) A szabályozási tervlapon közterületként nem jelölt meglévő utak a tervlapon jelölt területfelhasználási egységbe kerülhetnek, ha az általuk feltárt telkek más meglévő vagy újonnan megépített személygépjármű közlekedésre alkalmas közterületről vagy magánútról megközelíthetők.

(10) A vasút védőterületén belül építmény elhelyezése az OTÉK és a vonatkozó jogszabályok, valamint a kezelő hozzájárulása alapján lehetséges.

<sup>1</sup>(11) A város területén kialakítandó gépjármű közlekedésre alkalmas új magánút építési területének illetve telkének legkisebb szabályozási szélessége egyéb szabályozás hiányában:

- a) egy telek megközelítése esetén 4 méter,
- b) több telek megközelítése esetén 8 méter.

### **51. Kö-07 jelű övezet**

#### **51.§**

(1) Az övezetben egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Az övezetben az alább felsorolt rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) személygépjármű tároló,
- b) személygépjármű várakozóhely - parkolóház,
- c) terepszint alatti személygépjármű várakozóhely – parkoló,
- d) terepszint alatti személygépjármű tároló.

<sup>3</sup>(3) Az övezetben az (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű építményeken túl más rendeltetésű építmények legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhetők el.

### **52. Kö-08 jelű övezet**

#### **52.§**

Az övezetben a forgalomcsillapítás különböző eszközeit kell alkalmazni. (sebességcsökkentés, teherforgalom szabályozása, lakó-pihenő övezet kijelölése stb.).

### **53. Kök-01 jelű övezet**

#### **53.§**

---

<sup>1</sup> Kiegészítve és módosítva a 15/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2015. július 13-tól.

<sup>3</sup> Módosítva a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

Az övezetben egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

#### **54. Zöldterület**

##### **54.§**

A város területén a zöldterület Zkk jelű övezetre, közkert tagozódik.

#### **55. Zkk jelű övezet**

##### **55.§**

- (1) Az övezetben egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Közkert közhasználat elől elzárt területe az összterület legfeljebb 5%-a lehet.
- (3) Közkert területén gépjármű várakozó hely csak terepszinten, fásítva, kavicsozott- vagy díszburkolattal létesíthető a közkert területének 3%-án.
- (4) Közkerten át megközelíthető építési telkek számára telkenként egy darab és legfeljebb 3 méter széles, kavicsozott- vagy díszburkolattal kialakított közlekedési terület létesíthető.
- (5) Közkertben fakivágás építmény-elhelyezés érdekében nem lehet.
- (6) A területeken lévő telkek tovább nem oszthatók.
- (7) Közkert területéhez kapcsolódó vízgazdálkodási területek partvonala módosítható, a közkert területen belül tó és egyéb vízfelület kialakítható.

#### **56. Erdőterület**

##### **56.§**

- (1) A város területén az erdőterület a következő rendeltetésű lehet:
  - a) védelmi erdőterület,
  - b) gazdasági erdőterület,
  - c) közjóléti erdőterület.
- (2) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

#### **57. Ev jelű védelmi erdőterület**

##### **57.§**

Védelmi erdőterület sajátos jellege szerint az alábbi övezet lehet:

- a) Ev-E jelű övezet: erózió elleni védelem,

- b) Ev-M jelű övezet: mezőgazdasági területek védelme,
- c) Ev-H jelű övezet: határrendészeti és nemzetbiztonsági érdekek védelme,
- d) Ev-V jelű övezet: vizek védelme,
- e) Ev-T jelű övezet: település védelme,
- f) Ev-U jelű övezet: utak és műtárgyak védelme,
- g) Ev-N jelű övezet: védett természetvédelmi területen lévő védelmi erdő.

### **58. Eg jelű gazdasági erdőterület**

#### **58.§**

- (1) Gazdasági erdőterület sajátos jellege szerint az alábbi övezet lehet:
  - a) Eg-Á övezet (általános gazdasági erdőterület),
  - b) Eg-K övezet (kialakult telekállapot, meglévő beépítéssel).
- (2) Az Eg-Á övezetben csak az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el.

### **59. Ek jelű közjóléti erdőterület**

#### **59. §**

- Közjóléti célú erdőterület sajátos jellege szerint az alábbi övezet lehet:  
Ek-Á jelű övezet (általános közjóléti erdőterület).

### **60. Mezőgazdasági terület**

#### **60. §**

- (1) A város területén a mezőgazdasági terület lehet:
  - a) általános mezőgazdasági terület,
  - b) kertes mezőgazdasági terület.
- (2) A területen jelentős átépítés és új építés esetén a közterület felőli épületmagasság, valamint oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített oldalhatár épületmagassága az övezetre előírt épületmagasságot csak 10%-nál nagyobb lejtős terepen, és legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg.
- <sup>7</sup>(3) Mezőgazdasági területen egy lakóépület vagy lakás építhető, legfeljebb 180 m<sup>2</sup> legnagyobb bruttó alapterülettel, ott ahol az egyéb előírások azt megengedik.

### **61. Má jelű Általános mezőgazdasági terület**

#### **61.§**

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetre tagozódik:
  - a) Má-I jelű övezet (jellemzően szántó művelési ág),

---

<sup>7</sup> Kiegészítve 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

- b) Má-II jelű övezet (jellemzően árutermelő szőlő és gyümölcsös ültetvények),
  - c) Má-III jelű övezet (jellemzően szőlő ültetvények),
  - d) Má-K jelű övezet (korlátozott felhasználhatóságú terület, jellemzően a természetes és természet közeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló területrészek).
- (2) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) Az övezetekben építmények – amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek - az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (4) Az Má-I jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:
- a) Beépíthető telek területe szántó, gyep művelési ág esetén: minimum 5 ha.
  - b) Beépíthető telek területe kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
    - ba) lakóépület: minimum 3 ha,
    - bb) gazdasági épület: minimum 1 ha.
- (5) Az Má-II jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:  
Beépíthető telek területe bármely művelési ág esetén:
- a) lakóépület: minimum 3 ha,
  - b) gazdasági épület: minimum 1 ha.
- (6) Az Má-III jelű övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:
- a) Szántó, gyep művelési ág esetén a telek nem beépíthető.
  - b) A beépíthető telek területe kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
    - ba) gazdasági épület: minimum 1 ha,
    - bb) lakóépület csak gazdasági épülettel egy egységben építhető.
- (7) Az Má-K jelű övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:
- a) Lakóépület nem építhető.
  - b) Gazdasági épületként csak a gyepterület művelésével, a legeltetési állattartással kapcsolatos építmények építhetők.
  - c) Az övezetben elhelyezhető a természetvédelem bemutatását szolgáló épületek és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépületek is.
  - d) Az épületeknek a vízfelület partjától legalább 50 m távolságra kell lenni.
  - e) Hígrágyás állattartás és intenzív gyepgazdálkodás nem folytatható.

## **62. Mk jelű Kertes mezőgazdasági terület**

### **62.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:
- a) Mk-I jelű övezet (jellemzően a síkvidéki kiskert-gazdálkodási terület),
  - b) Mk-II jelű övezet (jellemzően az általános domb- és hegyvidéki hagyományos kertgazdálkodási terület),

- c) Mk-III jelű övezet (jellemzően a táj- és településképileg érzékeny domb- és hegyvidéki hagyományos kertgazdálkodási terület),
- d) Mk-IV jelű övezet (jellemzően a síkvidéki kertgazdálkodási és állattenyésztési terület),
- e) Mk-V jelű övezet (megközelítésük szempontjából jellegzetes, jellemzően a táj- és településképileg érzékeny domb- és hegyvidéki hagyományos kertgazdálkodási terület),
- <sup>7</sup>f) Mk-VI jelű övezet (jellemzően hagyományos szőlőművelésű övezet).
- (2) A területen az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) Az övezetek területein telkenként egy gazdasági épület és egy lakóépület helyezhető el.
- (4) Az építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni.
- (5)<sup>3 4</sup>
- (6) Az Mk-II jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:  
Beépíthető telek területe:  
a) szántó és gyep művelési ág esetén: minimum 2000 m<sup>2</sup>,  
<sup>3</sup>b) szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és a zártkerti művelés alól kivett terület esetén: minimum 1000 m<sup>2</sup>.
- (7) Az Mk-III jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:  
Beépíthető telek területe:  
a) szántó és gyep művelési ág esetén: minimum 3000 m<sup>2</sup>,  
<sup>3</sup>b) szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és a zártkerti művelés alól kivett terület esetén: minimum 1500 m<sup>2</sup>.
- (8)<sup>3 4</sup>
- (9) Az Mk-V jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:  
Beépíthető telek területe:  
a) szántó és gyep művelési ág esetén: minimum 3000 m<sup>2</sup>,  
<sup>3</sup>b) szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és a zártkerti művelés alól kivett terület esetén: minimum 1500 m<sup>2</sup>.
- <sup>7</sup>(10) Az Mk-VI jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:  
a) lakóépület 6.000 m<sup>2</sup> terület felett építhető és akkor, ha a terület legalább 60%-a szőlő művelési ágban hasznosított,  
b) gazdasági épületek 1.500 m<sup>2</sup> terület felett építhetők.

### 63. V jelű Vízgazdálkodási terület

<sup>7</sup> Kiegészítve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

<sup>3</sup> Módosítva a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>3</sup> Módosítva a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

<sup>7</sup> Kiegészítve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2019. július 1-től.

**63.§**

- (1) A vízgazdálkodási terület sajátos használata alapján az alábbi övezetre tagozódik:
- a) V-I jelű övezet: vízbázis (vízmű) területek,
  - b) V-II jelű övezet: folyó- és állóvizek medre és parti sávja, töltések területe,
  - c) V-III jelű övezet: közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
- (2) A területen építmények az OTÉK szerinti helyezhetők el, amennyiben az egyedi övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) A V-I jelű övezetben csak a vízbázis, vízmű rendeltetésével összefüggő épületek és építmények helyezhetők el.
- (4) A V-II jelű övezetben a vízgazdálkodási létesítményeken kívül a vízi sport, sporthorgász-, közösségi építmények és épületek is létesíthetők. Az övezet területén malom és vízerőmű kivételesen elhelyezhető.
- (5) A meglévő és tervezett vízelvező árkok részére vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező tervek alapján telket kell alakítani és az árkot ki kell építeni a befogadóig.

**64. Kb jelű Különleges beépítésre nem szánt terület**

**64.§**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt terület szerepköre, sajátos jellemzője szerint az alábbi övezetekre tagozódik:
- a) Kb-S – nagy kiterjedésű sportcélú terület,
  - b) Kb-Hon - honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,
  - c) Kb-Sz – egyéb, helyi sajátosságokat hordozó (szabadidős) terület,
  - d) Kb-H – egyéb, helyi sajátosságokat hordozó (halgazdálkodás, sporthorgászat céljára kialakított) terület,
  - e) Kb-P – egyéb, helyi sajátosságokat hordozó (parkoló céljára kialakított) terület,
  - f) Kb-F – egyéb, helyi sajátosságokat hordozó (természetes vízen létesített fürdőhely) terület.
- (2) Az egyes területeket csak az ott megjelölt rendeltetés céljára lehet felhasználni.

**65. Kb-S jelű övezet**

**65.§**

Az övezetben elhelyezhető építmények, és azok elhelyezésének és kialakításának feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések:

- a) sportolási célú,
- b) terület fenntartását szolgáló építmények.

**66. Kb-Hon jelű övezet**

**66.§**

Az övezetben elhelyezhető építmények, és azok elhelyezésének és kialakításának feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések:

- a) honvédelmi célú,
- b) katonai célú,
- c) nemzetbiztonsági célú,
- d) terület fenntartását szolgáló építmények.

**67. Kb-Sz jelű övezet**

**67.§**

Az övezetben elhelyezhető építmények, és azok elhelyezésének és kialakításának feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések:

- a) turisztikai, sportolási célú,
- b) igazgatási,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális,
- d) szálláshely jellegű,
- e) kereskedelem, szolgáltatás,
- f) terület fenntartását szolgáló,
- g) a területet kiszolgáló és bemutató,
- h) sportépítmény (csak olyan, ami a használat során talajeróziót nem okoz).

**68. Kb-H jelű övezet**

**68.§**

Az övezetben elhelyezhető építmények, és azok elhelyezésének és kialakításának feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések:

- a) kereskedelmi-szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) szolgálati lakás,
- d) a terület fenntartását szolgáló.

**69. Kb-P jelű övezet**

**69.§**

Az övezetben elhelyezhető építmények, és azok elhelyezésének és kialakításának feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések: parkoló rendeltetéssel összefüggő, a működtetéshez szükséges építmények.

## 70. Kb-F jelű övezet

### 70. §

(1) Az övezetben elhelyezhető építmények, és azok elhelyezésének és kialakításának feltételei.

Elhelyezhető rendeltetések:

- a) alaprendeltetesként: strand, vízi sport, sporthorgász rendeltetés,
- b) az alaprendeltetést kiszolgáló rendeltetések.

(2) Az alaprendeltetést kiszolgáló építmények (rendeltetések) telepítése előtt vagy azzal egy időben minimum 200 fő befogadó képességű strand kiépítése kötelező.

(3) Az épületeket egységes építészeti koncepció szerint kell kialakítani.

(4) A területen a vízelvezető rendszerek karbantartása a területet használó köteleessége.

## V. fejezet

### Közművesítés szabályai

#### 71. Általános előírások

##### 71.§

(1) A közüzemi közműhálózatokat, közműlétesítményeket és biztonsági övezeteit elsődlegesen közterületen vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

(2) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél, a fásítási terv figyelembe vételével, a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

(3) Közterületek építéskor, felújításakor, kiváltásakor a közművek egyidejű megépítéséről, rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(4) A közműlétesítmények jogszabályi előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell.

(5) Beépítésre nem szánt területeken hiányos közművesítettség is elfogadható, ha legalább:

- a) az illetékes hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
- b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik.

### Közművek ágazonkénti előírásai

#### 72. Vízellátás

##### 72.§

(1) Az oltóvíz mennyiség biztosítása érdekében a beépítésre szánt területek vízellátását legalább KM PVC 100-as nyomóvezetékkel kell biztosítani.

(2) A Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében (Rötivölgyi vízmű vízbázis védőterülete) a jogszabályok előírások mellett:

- 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,
- d) gépkocsi parkoló csak burkolattal, a csapadékvíz elvezetésével alakítható ki,
- e) csak a növények által gyorsan felvett trágya alkalmazható,
- f) mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása tilos,
- g) hulladék és veszélyes hulladék gyűjtése, tárolása tilos,
- h) szerves és műtrágya raktározása tilos.

(3) A szénsavas kút hasznosítása során a közkifolyó működését biztosítani kell.

### **73. Szennyvízelvezetés**

#### **73.§**

(1) A település beépítésre szánt területén gazdasági rendeltetést kialakítani csak a városi szennyvízhálózatra való csatlakozás esetén szabad, ettől eltérni csak akkor lehet, ha a városi hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 métert. Ekkor egyéb helyi megoldás alkalmazható.

(2) Gazdasági, ipari területről (lakótelkeken 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.

### **74. Csapadékvíz-elvezetés**

#### **74.§**

<sup>4</sup>(1) A csapadékvíz elvezetését valamennyi beépítésre javasolt új területen zárt csapadékcsatornával kell megvalósítani. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés az utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. Azt követően zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell kiépíteni. A nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak beépítésre nem szánt területen maradhat fenn.

(2) Hat vagy ennél több darabszámú gépjárművet befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell ellátni. 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 gyepráncsos kivitelű burkolattal létesíteni tilos.

### **75. Villamos energia ellátás**

#### **75.§**

---

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

(1) Új hálózat létesítése vagy a meglévő hálózatot érintő átalakítás (közterület-felújítás, nyomvonal megváltoztatása stb.) során a villamos energia hálózatot föld alatt kell vezetni. A meglévő villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat.

<sup>4</sup> (2) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során energiatakarékos lámpatesteket kell alkalmazni.

## **76. Földgázellátás**

### **76.§**

(1) Középnomású gázellátású területeken a telkenkénti egyedi nyomáscsökkentőket az építmény utcai homlokzatán elhelyezni tilos. A nyomásszabályozót előkertben, ennek hiányában udvaron növényzettel takartan, vagy az épület egyéb homlokzatán kell elhelyezni.

(2) Új homlokzati égéstermék kivezetők elhelyezése tilos.

## **77. Távhőellátás**

### **77.§**

<sup>4</sup> Meglévő föld feletti távhővezeték a szükséges rekonstrukciója során föld alá kell áthelyezni. Új távhővezeték építését földalatti elhelyezéssel kell megvalósítani.

## **78. Elektronikus hírközlés**

### **78.§**

Új elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, meglévő hálózat rekonstrukciójakor a hálózatot földkábelben, alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell kiépíteni, kivéve, ha a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana. Meglévő hálózat földfeletti vezetése annak rekonstrukciójáig fennmaradhat.

## **VI. Fejezet**

### **Környezetvédelmi előírások**

#### **79. A levegő védelme**

##### **79.§**

<sup>4</sup>(1) Levegőterhelést okozó építményt úgy kell megvalósítani, hogy védelmi övezete ne korlátozza a saját és más övezetek területének megengedhető hasznosítását.

---

<sup>4</sup> Módosítva a 4/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. április 15-től.

(2) A város területén kellemetlen szagot, bűzt okozó rendeltetésű építmény nem helyezhető el, kivéve a közműveknek, közszolgáltatásoknak a település és térsége ellátásához szükséges létesítményeit, továbbá a jogszabályoknak megfelelő állattartás létesítményeit.

(3) 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.

## **80. A föld- és vizek védelme**

### **80.§**

(1) Föld- és vízvédelem:

- a) Nem burkolt felületen a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- b) Téli útsózás csak környezetkímélő anyaggal történhet (pl. homok, magnézium-klorid) a védett természeti területeken és műemléki területeken, nátrium-klorid nem alkalmazható.
- c) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet közcsatornába vezetés előtt előtisztítani szükséges.

(2) A talajerózióknak kitett terület övezetébe eső területeken:

- a) az 5%-nál enyhébb lejtésű területeken nincs szükség talajvédelemre,
- b) az 5–12% közötti lejtés esetében a tereprendezés, fasorok vagy szőlősorok telepítése kötelező,
- c) a 12–25%-os lejtésű területeken teraszokat kell kialakítani,
- d) a 25 %-nál meredekebb lejtésű területek erdősíteni kell.

## **81. Hulladék-elhelyezés**

### **81.§**

A város területén veszélyes hulladék lerakóhely vagy hulladékégető nem létesíthető.

## **82. Kulturális Örökség védelme**

### **82.§**

(1) A kulturális örökségvédelme szempontjából megkülönböztetett területeket: a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, a műemléki jelentőségű terület lehatárolását, a műemlékeket és műemléki környezetüket a szabályozási terv tartalmazza. A közigazgatási területen a hatályos örökségvédelmi nyilvántartást figyelembe véve kell eljárni.

(2) Helyi építészeti értékek védelmét az önkormányzat építészeti értékvédelmi rendelete biztosítja.

## **83. Zöldfelületi értékvédelem**

**83.§**

- (1) A jogszabályokban meghatározott fásított parkolókat túlkoros fákkal kell betelepíteni. Túlkoros fának a többször iskolázott, minimum 8 éves fa számít.
- (2) Védett fasorokban a fasor pótlását a fasorra jellemző fafaj ültetésével kell kialakítani, előnevelt túlkoros faegyedekkel.
- (3) Beépítésre szánt területen agresszívan terjedő fa- és cserje fajok (fehér akác, zöld juhar, bálványfa, gyalogakác) nem telepíthetők.
- (4) A természeti értékek helyi védelmével érintett területeket és azok előírásait a környezet- és természetvédelem helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályozza.
- (5) A közterületek védelmét a közterület-használatról és a városkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

**84. A tájkép védelme**

**84.§**

- (1) A város területén, a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
- (2) Tájképvédelmi terület övezetében a feltáruuló tájképi látvány megőrzése érdekében:
  - a) Új külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem létesíthető.
  - b) Szélerőmű-park nem helyezhető el.
- (3) A kilátás-rálátás védelméhez kötődő helyi védelem elemeit és a közterületről feltáruuló városképi látványokat az építészeti értékvédelemi rendelet biztosítja.

**85. Az országos és megyei övezetekre vonatkozó előírások**

**85.§**

Az országos és megyei övezetek települést érintő területei a szabályozási tervekben ilyen jelöléssel ellátott alábbi területek:

- a) magterület övezete,
- b) ökológiai folyosó területe,
- c) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- d) országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
- e) történeti települési terület övezete,
- f) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete,
- g) földtani veszélyforrás területének övezete,
- h) vízerózióknak kitett terület övezete.

**VII. Egyéb rendelkezések**

**86. Sajátos jogintézmények alkalmazása**

86.§

- (1) A telekcsoport újraosztással 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,
  - 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területet elfoglaló építmény nem helyezhető el,
  - ha fás növényzet nincs, vagy minimális mértékű, akkor ültetési terv alapján lomb- vagy tűlevelű fás növényzet telepítendő oly módon, hogy ennek eredményképp zárt (erdő jellegű) növényállomány alakuljon ki.
- (3) A város településszerkezeti tervben lefektetett várospolitikai és településrendezési célok megvalósítása és a város gazdasági fejlődésének előmozdítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján elővásárlási jog illeti a rendelet 3. mellékletében felsorolt földrészleteket. A korábbi rendelkezések alapján bejegyzett elővásárlási jogok visszavonásukig érvényben maradnak.

87. Záró rendelkezések

87.§

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 31. napon 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) Hatályát veszti Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról és a Város Szabályozási Tervéről szóló 46/2006. (XII. 22.) önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 28/2009. (IX. 14.), 19/2011. (XI. 28.) önkormányzati rendelet.

Kőszeg, 2014. október 2.

**Huber László s. k.**  
polgármester

**Dr. Zalán Gábor s. k.**  
jegyző

**Záradék:**

*Jelen rendelet szövege a Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendeletnek a 15/2015. (VI. 26.), a 7/2016. (II. 26.), a 22/2016. (VIII. 26.), a 4/2017. (III. 31.), a 22/2017. (XII. 1.) a 28/2017. (XII. 22.), a 11/2019. (V. 31.), a 13/2019. (VIII. 30.), a 36/2020. (XII. 1.) és a 22/2021. (X. 1.) önkormányzati rendeletekkel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szövegét tartalmazza.*

*Hatályos: 2021. október 2-től.*

*Kőszeg, 2021. október 1.*



*Dr. Zalán Gábor*  
Dr. Zalán Gábor  
jegyző

**1. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**



1\_melléklet\_hatályo  
s\_egységes szerkeze

**2. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**



2\_melléklet\_egyben  
\_2021\_10\_02.pdf

**3. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**



33\_2014\_HÉSZ\_3\_m  
ell\_2015\_07\_11.pdf

**4. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**

*(Hatályon kívül helyezve a 11/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelettel, 2019. július 1-től.)*

**5. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**



33\_2014\_HÉSZ\_5\_m  
elléklet\_állattartás.pc

**Függelék a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**



függelék.doc