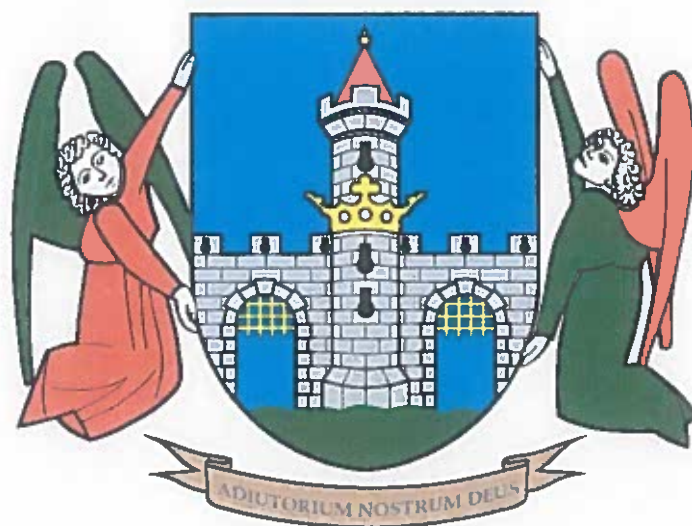


KŐSZEG VÁROS



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.), a 22/2021. (X. 1.), a 16/2022. (XI. 1.) és a 12/2024. (VI. 27.)
önkormányzati rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szöveg.]

Hatályos: 2024. június 28-tól

**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.) a 22/2021. (X. 1.), a 16/2022. (XI. 1.) és a 12/2024.(VI. 27.) 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.§

⁴Köszeg 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,
- ^{7 11}d) **4. melléklet:** Kisvárosi lakóterületen és településközponti vegyes területen a kialakítható maximális lakásszám képletek,

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

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

- e) **5. melléklet:** Állattartó épületek elhelyezése.
- ¹¹f) **6. melléklet:** A közúthálózat elemei számára az építési területek szélességének szabályozása.

2. A rendelet alkalmazása

2.§

- (1) A Szabályozási terv alaptérképi elemei:
- közigazgatási határ,
 - belterületi határ,
 - meglévő telekhatárok, helyrajzi számok és utcanevek,
 - építmények határvonalai, létesítmények megnevezései, házszámok,
 - terepfelszín rétegvonalai és magassági adatai.
- (2) A Szabályozás Terv kötelezően megtartandó elemei:
- közigazgatási határ,
 - belterületi határ,
 - közterületi telekhatár: szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - övezeti határ,
 - övezeti jellemzők,
 - kötelező építési vonal,
 - védőterületek.
- (3) A Szabályozás Terv kötelezően megtartandó elemeit megváltoztatni csak a vonatkozó jogszabályok szerint, a településrendezési eszközök módosításával lehet.
- (4) Szabályozási Terv irányadó elemei:
- telekhatárok,
 - a kijelölt forgalomcsillapított közterületek,
 - országosan védett építmények, területek,
 - ³d) 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.§

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

(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
 - 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 közműhelyezési-, hírközlési terület
 - aa) Közúti közlekedési terület jele: KÖ
 - ab) Kötötpályás (vasúti) közlekedési terület jele: KÖk
 - ¹¹ac) Hírközlési terület jele: Hk
- 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

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

4.§

(1)⁴

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

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

¹¹(4) Az 1. mellékletben a beépítésre szánt területeken jelölt tervezett szabályozási vonal, valamint a teljes közigazgatási területen jelölt tervezett övezeti határ vonalán a telekalakítás építési és telekalakítási tevékenység esetén kötelező.

^{11 12}(5) Az építési övezetek és az övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét az elő- és hátsókerti - saroktelkeknél az előkerti és a vele szemben lévő oldal- és/vagy hátsókerti - határvonalak közötti területen belül, legalább 20 m mélységű összefüggő sávban kell biztosítani.

¹¹(6) Az 1. mellékletben telekrendezési kötelezettséggel jelölt elaprózódott telkeket az övezeten belül kialakult telekjellemzők és történelmileg kialakult telekszerkezet szerint kell összevonni. Az összevonás építési munkák esetén az azonos tulajdonú telekrészeknél kötelező. Ahol a jelölés több szomszédos, történelmileg kialakult telekszerkezetet érint, ott csak a fenti jellemzők szerinti telekösszevonás lehetséges. A történelmileg szomszédos telkek összevonása nem lehetséges.

5. Járművek elhelyezése

5.§

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

(2)⁴

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.

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

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

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹² Módosítva a 12/2024. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2024. június 28-tól.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

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

²(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.

⁷ ¹¹(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 előírt épületmagasságot csak 5%-nál nagyobb lejtős terepen és százalékanként 10 cm-el, de legfeljebb 1,5 m-el haladhatja meg. 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.

(4) Az építési övezetben, a beültetési kötelezettség (cserje- és lombkoronaszint) területén 30 m²-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.

¹¹(7) Állattartó építmények elhelyezése az 5. melléklet alapján lehetséges.

(8) Valamennyi építési övezetben a kialakult telkek - méretüket tekintve - beépíthetők.

¹¹(9) Az építési övezetekben telepíthető fő rendeltetési egység építése nélkül melléképület nem építhető.

¹¹(10) Zárt sorú beépítés esetén a tömbön belül kialakult, meglévő zárt sorú beépítés közterület felé eső vonalához kell igazodni. A tényleges zárt sorú beépítés mélysége legfeljebb 20 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése és a telek szélessége udvari épületrész építésére lehetőséget ad,

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

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 40 m lehet. Az udvari épületrészt a zárt sorú épületrésszel egy tömegben kell kialakítani. Az udvari épületrész legkisebb távolsága a szomszédos telekhatártól az övezetre előírt épületmagasság fele, épületmagassága pedig legfeljebb 6,0 m.

¹¹(11) Zárt sorú beépítésnél a meglévő udvari épületrészek függőlegesen 6,0 m épületmagasságig bővíthetők.

¹¹(12) Ahol az előkert legkisebb mérete:

a) 0-5 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 0-5 m sávban kell elhelyezni.

b) 0-10 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 0-10 m sávban kell elhelyezni.

c) 0-20 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 0-20 m sávban kell elhelyezni.

d) 5-10 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 5-10 m sávban kell elhelyezni.

e) 5-20 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 5-20 m sávban kell elhelyezni.

¹¹(13) Amennyiben az övezeti előírások szerint az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni, akkor az illeszkedés meghatározásához a tömbön belül az azonos övezetbe tartozó építési telkek beépítési sajátosságait kell figyelembe venni az alábbi előírások figyelembevételével. Beépítési táblázat szerinti kialakult állapot (K) esetén:

a) beépítési mód: Új építés esetén a tömbön belül azonos övezetbe tartozó építési telkek beépítését kell figyelembe venni. Amennyiben a meglévő épület beépítési módja nem azonos, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de csak a fentiek szerint megállapított beépítési móddal bővíthető.

b) megengedett legnagyobb épületmagasság: A telken belüli kialakult épületmagasság meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

c) megengedett legnagyobb beépítettség: A telken belüli kialakult legnagyobb beépítettség meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

d) megengedett legkisebb zöldfelület: A telken belüli kialakult legkisebb zöldfelület meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

e) előkert legkisebb mérete: A telken belüli kialakult előkert meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

¹¹(14) Az építési telken belül az elsődleges funkciójú épületet kell a telek megközelítését biztosító közterület felé közelebb elhelyezni, kivéve, ha a beépítési táblázat előkerti előírása másként nem rendelkezik, vagy ha a két rendeltetést egy épületben helyezik el.

¹¹(15) Egységes épülettömegként értelmezhető az az épület, amely tömegformálásában és tetőalakításában egyaránt egységet képez, és a külön rendeltetési egységek fala legalább 2/3 arányban csatlakozik egymáshoz.

¹¹(16) Építési telken belül - ahol több épület is építhető - a huzamos tartózkodású helyisége(ke)t tartalmazó épületeket egymástól legalább az előírt épületmagasság méretének távolságában kell elhelyezni.

¹¹(17) Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken - az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően - megépíthető lenne.”

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.§

⁴(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:

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

- 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 közművesíttetséget kell biztosítani, amennyiben a telekhatártól mért 50 méteren belül a közmű biztosított. Egyéb esetekben részleges közművesíttetséget kell biztosítani.

(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.

^{7 11}(5) Kisvárosias lakóterületen a kialakítható lakásszám a beépítési százalékából számított legnagyobb alapterület és a legnagyobb épületmagasság 3 m-rel osztásának szorzatából adódó legnagyobb bruttó szintterület 120 m²-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet, de legalább 1. A kialakítható lakásszám képletét a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹(6) Az Lk jelű övezetek területén egy telken legfeljebb egy melléképület (pl. gépkocsi, egyéb tároló épület) helyezhető el.

10. Lk-H jelű építési övezetek

10.§

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

¹¹a)

⁴b) 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.

⁴f) 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:

¹¹a)

b) A telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg.

⁴c) 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 (Tüskevár utca, Sánc utca, Erdő utca): az épületek utcai homlokzatát oromfalasan kell kialakítani, a hátsókert 0 méter, az oldalkert minimális szélessége 3 méter, az épületek maximális szélessége 6 méter, a tető hajlásszöge 35-

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatálytalan 2022. december 1-től.

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

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

¹¹ Hatályon kívül helyezve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatálytalan 2022. december 1-től.

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 hátsókert 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:

⁴a) 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.

b) A telek közterületi határvonala építési vonal.

c) Az oldalkert minimális szélessége 3 méter.

⁴(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) Zártsorú beépítési mód esetén az utcai tetőgerincet az utca vonalával párhuzamosan kell kialakítani.
- ⁹c) Az Lk-A2K/5 jelű építési övezetben egy telken belül legfeljebb 10 db különálló épület építhető, épületenként legfeljebb 100 m² 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.

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

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.
- ³b)
- 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 domboldalak homogén jellegű beépítése,

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

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) Zárt sorú beépítési mód esetén:
 - ba) Oldalszárnyaknál a szomszéd ingatlannal közös telekhatártól mért távolság legalább 4 méter.
 - bb) A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani.
- ⁷c) Az övezetekben az alábbi lakásszámok építhetők:
 - ca) 900 m² teleknagyságig egy épületben legfeljebb két lakás,
 - cb) 900-1800 m² teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három lakás, épületenként legfeljebb két lakással,
 - cc) 1800 m² 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.
- ⁷ ¹²b) Amennyiben a rendelet másként nem rendelkezik, az övezetekben az alábbi lakásszámok építhetők:
 - ba) 900 m² teleknagyságig egy épületben legfeljebb két lakás,
 - bb) 900-1800 m² teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három lakás, épületenként legfeljebb két lakással,
 - bc) 1800 m² teleknagyság felett legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen négy lakás, épületenként legfeljebb két lakással.

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

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

¹² Módosítva a 12/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2024. június 28-tól.

¹²c) Az Lke-A1/6 övezetben telkenként egy lakó rendeltetésű épület építhető és az épületben legfeljebb 2 lakásegység alakítható ki.

17. Lke-Z1 jelű építési övezetek

17.§

^{1 4}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.

18. Lke-Z2 jelű építési övezetek

18.§

^{1 4}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.

¹² Kiegészítve a 12/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2024. június 28-tól.

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

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

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

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

- (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.
- ⁷(5) Az övezetekben az alábbi lakásszámok építhetők:
- a) 900 m² teleknagyságig egy épületben legfeljebb két lakás,
 - b) 900-1800 m² teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három lakás, épületenként legfeljebb két lakással,
 - c) 1800 m² 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:

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

- 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 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.

⁷ ¹¹(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 m²-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet, de legalább 1. A kialakítható lakásszám képletét a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

¹¹(8) A Vt jelű övezetek területén egy telken legfeljebb egy melléképület (pl. gépkocsi, egyéb tároló épület) helyezhető el.

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

22.§

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

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

- ¹¹a) A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók, kivételt képeznek azok a telkek, melyekről megállapítható, hogy egy házszámhoz több helyrajzi szám tartozik. A Vt-1 építési övezet területén 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

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) fóliásátor 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.

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

(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) Zárt sorú 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) ¹
- 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.

(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,

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

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

¹¹33.§

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

(2) Az övezetekben mobilház, konténerház, lakókocsi nem helyezhető el.

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.

¹¹(3) Az övezetek területén egy telken legfeljebb két épület helyezhető el.

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.

¹¹(3) Az övezetekben az alábbi rendeltetési egység számok helyezhetők el:

- a) 900 m² teleknagyságig egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység
- b) 900-1800 m² teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három rendeltetési egység, épületenként legfeljebb két rendeltetési egységgel
- c) 1800 m² teleknagyság felett legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen négy rendeltetési egység, épületenként legfeljebb két rendeltetési egységgel.

¹¹(4) Az övezetekben mobilház, konténerház, lakókocsi nem helyezhető el.

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

36. Üh jelű építési övezetek

36.§

(1) A hétvégi 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-ZI/ jelű építési övezet: jellemzően hegyre felkúszó, szigorú korlátozással megosztható kialakult telekjelleggel.

¹¹(2)

(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/ – közmüterület,
- 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:

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatálytalan 2022. december 1-től.

- 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.§

⁶Az 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.

41. K-Sz jelű építési övezet

41.§

⁴(1) Az építési övezetben szabadidő, sport, strand, kemping, valamint a felsorolt rendeltetésekhez tartozó, azok rendeltetésszerű használatát biztosító kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű,

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

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.

¹⁰(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.

¹⁰(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 telek legfeljebb 10%-os beépítettségig helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építmény önállóan is kialakítható.

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

44. K-K jelű építési övezet

¹¹44.§

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

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

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 11.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

- (1) Az övezet a telekigényes közműlétesítmények elhelyezésre szolgáló terület.
- (2) Az övezetben a közmű építményeken és a közvetlenül hozzákapcsolódó építményeken kívül más rendeltetésű építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben az előírt legnagyobb épületmagasságot a funkcióhoz, technológiához kapcsolódó toronyszerű építmények meghaladhatják.

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, vízelvezető rendszer elemei,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - f) szobor, díszkút, egyéb köztéri képzőművészeti alkotás, szakrális 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.

¹¹(7) A közúthálózat elemei számára az építési területek szabályozási szélességét a *6. melléklet* határozza meg.

¹¹(8)

¹¹(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 közlekedésére alkalmas közterületről megközelíthetők, valamint a terület csapadékvíz-elvezetése más módon biztosított.

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

¹¹(11) Lakó-, vegyes-, üdülőházas- és különleges területeken belül út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani csak a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak szerint lehetséges.

¹¹(12) Beépítésre szánt területeken - a (11) bekezdésben felsorolt területek kivételével - a magánutak szélessége 1 ingatlan megközelítése esetén legalább 8 m, több ingatlan megközelítése esetén legalább 12 m. Beépítésre nem szánt területeken a magánutak szélessége 1 ingatlan megközelítése esetén legalább 6 m, több ingatlan megközelítése esetén legalább 8 m.

¹¹(13) Lakó- és üdülő rendeltetési egységek esetén minden rendeltetési egységhez legalább 1 db személygépkocsi elhelyezését kell kötelezően biztosítani.

¹¹(14) Ingatlanonként legfeljebb egy, és legfeljebb 6,0 m széles közterület csatlakozás lehetséges. Ahol a rendeltetés szükségessé teszi a forgalom szétválasztását, valamint olyan ingatlanok esetén, ahol azok két különböző oldala közterülettel határos, két közterület csatlakozás megengedett.

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.

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

¹¹ Hatályon kívül helyezve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatálytalan 2022. december 1-től.

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

¹¹ Kiegészítve a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től

¹¹ Kiegészítve a 22/2016. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. szeptember 12-től.

³(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.§

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

¹¹53/A. Közmű és hírközlési terület

A Hk jelű hírközlési területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el.

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.

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

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

(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.

¹¹(3) Az Eg-K övezetben a beépítési táblázat szerinti kialakult állapot (K) esetén:

a) beépítési mód: Beépített telek esetén a telken belül meglévő beépítési módot kell figyelembe venni. Beépítetlen telek esetén a tervezett épületeket szabadon álló módon kell elhelyezni.

¹¹ Kiegészítve 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

b) megengedett legnagyobb beépítettség: A telken belüli kialakult legnagyobb beépítettség megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

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.

¹¹(2) Az övezetek területén meglévő épület átalakítása és új épület építése esetén a közterület felőli homlokzatmagasság, valamint oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített oldalhatár homlokzatmagassága az övezetre előírt épületmagasságot csak 5%-nál nagyobb lejtős terepen és százalékonként 10 cm-el, de legfeljebb 1,5 m-el haladhatja meg.

⁷(3) Mezőgazdasági területen egy lakóépület vagy lakás építhető, legfeljebb 180 m² legnagyobb bruttó alapterülettel, ott ahol az egyéb előírások azt megengedik.

¹¹(4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni, akkor az illeszkedés meghatározásához a tömbön belül az azonos övezetbe tartozó telkek beépítési sajátosságait kell figyelembe venni.

¹¹(5) Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken - az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően - megépíthető lenne.

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),
- b) Má-II jelű övezet (jellemzően árutermelő szőlő és gyümölcsös ültetvények),
- c) Má-III jelű övezet (jellemzően szőlő ültetvények),

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

- 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:
- Beépíthető telek területe szántó, gyepterületi ág esetén: minimum 5 ha.
 - Beépíthető telek területe kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
 - lakóépület: minimum 3 ha,
 - gazdasági épület: minimum 1 ha.
- (5) Az Má-II jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:
- Beépíthető telek területe bármely művelési ág esetén:
- lakóépület: minimum 3 ha,
 - gazdasági épület: minimum 1 ha.
- (6) Az Má-III jelű övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:
- Szántó, gyepterületi ág esetén a telek nem beépíthető.
 - A beépíthető telek területe kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
 - gazdasági épület: minimum 1 ha,
 - lakóépület csak gazdasági épülettel egy egységben építhető.
- (7) Az Má-K jelű övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:
- Lakóépület nem építhető.
 - Gazdasági épületként csak a gyepterület művelésével, a legeltetéses állattartással kapcsolatos építmények építhetők.
 - Az övezetben elhelyezhető a természetvédelem bemutatását szolgáló épületek és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépületek is.
 - Az épületeknek a vízfelület partjától legalább 50 m távolságra kell lenni.
 - Hígrágyás állattartás és intenzív gyepterületi gazdálkodás nem folytatható.
- ¹¹(8) Általános mezőgazdasági területeken telekalakítás esetén a telekszélesség legalább 20 m, a telekterület legalább 3000 m² legyen.

62. Mk jelű Kertes mezőgazdasági terület

62.§

- (1) A kertes mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:
- Mk-I jelű övezet (jellemzően a síkvidéki kiskert-gazdálkodási terület),

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. I.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

- 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),
- ⁷f) 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.

¹¹(3) Az övezet területein telkenként - az OTÉK előírásainak megtartásával - legfeljebb egy gazdasági épület és egy lakóépület helyezhető el.

(4) Az építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni.

(5) ^{3 4}

(6) Az Mk-II jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:

Beépíthető telek területe:

a) szántó és gyep művelési ág esetén: minimum 2000 m²,

³ b) szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és a zártkerti művelés alól kivett terület esetén: minimum 1000 m².

(7) Az Mk-III jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:

Beépíthető telek területe:

a) szántó és gyep művelési ág esetén: minimum 3000 m²,

^{3 11}b) szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és zártkerti művelés alól kivett területen gazdasági épület építése esetén 1000 m², egyéb épület építése esetén 1500 m².

(8) ^{3 4}

(9) Az Mk-V jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:

Beépíthető telek területe:

a) szántó és gyep művelési ág esetén: minimum 3000 m²,

^{3 11}b) szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és zártkerti művelés alól kivett területen gazdasági épület építése esetén 1000 m², egyéb épület építése esetén 1500 m².

⁷(10) Az Mk-VI jelű övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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

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

¹¹ Módosítva a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

- a) lakóépület 6.000 m² terület felett építhető és akkor, ha a terület legalább 60%-a szőlő művelési ágban hasznosított,
- b) gazdasági épületek 1.500 m² terület felett építhetők.

¹¹(11) Kertes mezőgazdasági területeken telekalakítás esetén a telekszélesség legalább 12 m, a telekterület legalább 720 m² legyen.

63. V jelű Vízgazdálkodási terület

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 vízelvezető 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.

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

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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 talajerosziónak 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) alaprendeltetésként: 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 kötelessége.

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 építésekor, 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 nyomóvezetékekkel kell biztosítani.
- (2) A Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében (Rőtivölgyi 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.§

- ⁴(1) A csapadékvíz elvezetését valamennyi beépítésre javasolt új területen zárt csapadékcatornával kell megvalósítani. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízelvezetés 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

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

területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Ezen parkolókat gyeprácsos kivitelű burkolattal létesíteni tilos.

75. Villamos energia ellátás

75.§

(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.

⁴ (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.§

⁴ 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.§

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

(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 szennyvizeket 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

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

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 jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését.

(2) Tájképvédelmi terület övezetében a feltáruló tájképi látvány megőrzése érdekében:

- a) Új külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem létesíthetők.
- b) Szélerőmű-park nem helyezhető el.

(3) A kilátás-rálátás védelméhez kötődő helyi védelem elemeit és a közterületről feltáruló városképi látványokat az építészeti értékvédelmi 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) a meglévő, kialakult fás növényzet jellegében megtartandó, az nem bontható meg,
- b) 20 m²-nél nagyobb területet elfoglaló építmény nem helyezhető el,
- c) 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,

¹¹d) a telek területét megközelítő, burkolt gépjárműbehajtó létesíthető,

¹¹e) a beültetési kötelezettséget az érintett ingatlan használatbavételéig el kell végezni.

(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

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

¹¹ Kiegészítve a 16/2022. (XI. 1.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2022. december 1-től.

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.), a 22/2021. (X. 1.) a 16/2022. (XI. 1.) és a 12/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletekkel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szövegét tartalmazza.

Hatályos: 2024. június 28-tól.

Kőszeg, 2024. június 27.



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



12_2024_HÉSZ_mód
_1 melléklet - végleg

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



2 melléklet -
egyben_2024_06_28

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



4_melléklet_2022_1
2_01.docx

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



33_2014_HÉSZ_5_m
elléklet_állattartás.pc

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



6_melléklet_2022_1
2_01.docx

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



függelék.doc